

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 3, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 4, piano T.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2/A, piano S1.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 1/A, piano S1.....	11
Lotto 1.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	17
Servità, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 2.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità .....	38
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali .....	41
Precisazioni.....	42
Patti .....	42



Stato conservativo .....	42
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici .....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	43
Stato di occupazione .....	44
Provenienze Ventennali .....	44
Formalità pregiudizievoli .....	47
Normativa urbanistica .....	50
Regolarità edilizia .....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	54
<b>Lotto 3.....</b>	<b>63</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità .....	64
Confini.....	64
Consistenza.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali .....	67
Precisazioni.....	67
Patti.....	68
Stato conservativo .....	68
Parti Comuni.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici .....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	69
Stato di occupazione .....	69
Provenienze Ventennali .....	70
Formalità pregiudizievoli .....	73
Normativa urbanistica .....	75
Regolarità edilizia .....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	79
<b>Lotto 4.....</b>	<b>89</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	89
Titolarità .....	89
Confini.....	90
Consistenza.....	90
Cronistoria Dati Catastali.....	90
Dati Catastali .....	92
Precisazioni.....	93
Patti.....	94

Stato conservativo .....	94
Parti Comuni.....	94
Servitù, censo, livello, usi civici .....	95
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	95
Stato di occupazione .....	95
Provenienze Ventennali .....	96
Formalità pregiudizievoli .....	99
Normativa urbanistica.....	101
Regolarità edilizia.....	101
Vincoli od oneri condominiali.....	105
<b>Lotto 5</b> .....	114
Completezza documentazione ex art. 567.....	115
Titolarità.....	115
Confini .....	115
Consistenza .....	116
Cronistoria Dati Catastali.....	116
Dati Catastali.....	118
Precisazioni.....	119
Patti .....	119
Stato conservativo.....	119
Parti Comuni .....	120
Servitù, censo, livello, usi civici .....	120
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	120
Stato di occupazione .....	121
Provenienze Ventennali.....	121
Formalità pregiudizievoli.....	124
Normativa urbanistica.....	127
Regolarità edilizia.....	127
Vincoli od oneri condominiali.....	130
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	140
<b>Lotto 1</b> .....	140
<b>Lotto 2</b> .....	143
<b>Lotto 3</b> .....	146
<b>Lotto 4</b> .....	149
<b>Lotto 5</b> .....	152
Riserve e particolarità da segnalare.....	155
Riepilogo bando d'asta.....	164
<b>Lotto 1</b> .....	164



<b>Lotto 2</b> .....	164
<b>Lotto 3</b> .....	165
<b>Lotto 4</b> .....	165
<b>Lotto 5</b> .....	166
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2018 del R.G.E.....	167
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 26.762,76</b> .....	167
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.621,46</b> .....	167
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 32.650,25</b> .....	168
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 25.093,51</b> .....	169
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 26.728,09</b> .....	170
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	171
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 3, piano T	171
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2, piano T	172
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 4, piano T	174
<b>Bene N° 4</b> - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2/A, piano S1	175
<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 1/A, piano S1	176



## INCARICO

In data 02/03/2019, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica.bacci@ngi.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 4, piano T
- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2/A, piano S1
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 1/A, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 3, PIANO T**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione non ancora ultimata, posta al Piano Terreno, esattamente l'ultima a sinistra arrivando dal corridoio comune e contraddistinta con l'interno N°3.

Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, cameretta e, camera con terrazzo.

E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/10/2019.

Custode delle chiavi: Geom.MONICA BACCI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ACCESSO FORZOSO

Si precisa che in data 02 Maggio 2019 è stata inviata lettera di comunicazione sopralluogo indirizzata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al suo Legale Rappresentante, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale veniva indicato il giorno 14 Maggio 2019 come inizio delle operazioni peritali con accesso ai beni eseguiti.

Significando che, mentre la Raccomandata 1 con Prova di Consegna, ritornava al mittente per quanto riguarda la [REDACTED] quella destinata al Legale Rappresentante veniva ritirata il 23 Maggio 2019 e, quindi in data successiva a quella determinata per il sopralluogo. Tuttavia nessuno si metteva in contatto con il C.T.U., nonostante la lettera contenesse l'avvertimento che in assenza della proprietà, si sarebbe proceduto all'accesso forzoso.

Che purtroppo è stato possibile determinare una data per effettuare accesso forzoso, alla presenza della Polizia locale e, del fabbro per il cambio delle serrature, solo dopo avere effettuato gli accessi in Comune per l'accertamento delle Pratiche Edilizie (25 Giugno 2019) ed avere avuto possesso della documentazione urbanistica per la quale è stata richiesta scansione (26 Luglio 2019) e, quindi il primo giorno utile che fosse compatibile fra tutti è stato il 10 Ottobre 2019 alle Ore 10,00.

In quella occasione, alla presenza del Sovrintendente Capo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Vice Sovrintendente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il fabbro, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha provato ad aprire le porte delle unità immobiliari pignorate, ma essendo le stesse provviste di serratura anti infrazione, il tentativo è fallito.

A quel punto è stato necessario rivolgersi ad altro artigiano specializzato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, in data 18 Ottobre 2019 alle Ore 9,30, sempre sotto la supervisione del C.T.U. e, l'assistenza della Polizia del Commissariato di Pescia, è riuscito ad aprire le porte, provvedendo successivamente al cambio della serratura. Solo in quel momento il sottoscritto C.T.U., ha potuto accedere ai beni, procedendo con tutte le attività di rilievo piano-altimetrico e fotografico.

\* \* \*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà in esame si trova inserita in zona pedecollinare del Comune di Pescia, vicina al centro urbano ed a tutti i servizi e infrastrutture, nonché alle località facenti parte della "Svizzera Pesciatina".

E' ben collegata alle principali vie di comunicazioni, che permettono una buona viabilità ed il raggiungimento dei Comuni della Valdinievole.

La Via Mammianese Nord, che la costeggia, partendo dalle pendici delle prime colline conduce fino a zone collinari e montane di buon pregio.

Si evidenzia che l'unità immobiliare è sprovvista di pertinenze per il ricovero auto.

\* \* \*

## INFORMAZIONI FISCALI

In riferimento al fatto se la Vendita sia o meno soggetta ad IVA, si evidenzia che:

- se soggetto privato, la cessione è assoggettata ad Iva 22% (oltre a 3% di ipotecaria e 1% di catastale);

- se soggetto passivo, la cessione è di norma esente ai sensi dell'articolo 10 numero 8-ter) del D.P.R. 633/1972 (in tal caso Imposta di registro fissa Euro 200 + 3% di ipotecaria + 1% di catastale); altrimenti si può optare per l'applicazione dell'Iva con il reverse-charge, ai sensi dell'articolo 17 comma 6 - lettera a-bis) del D.P.R. 633/1972, per cui l'Imposta viene assolta dal cedente (in questo caso 3% di ipotecaria + 1% di catastale).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC,  
INTERNO 2, PIANO T**



DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione non ancora ultimata, posta al Piano Terreno, esattamente l'ultima a destra arrivando dal corridoio comune e contraddistinta con l'interno N°2.

Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e, camera con terrazzo.

E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/10/2019.

Custode delle chiavi: Geom.MONICA BACCI

#### ACCESSO FORZOSO

Si precisa che in data 02 Maggio 2019 è stata inviata lettera di comunicazione sopralluogo indirizzata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al suo Legale Rappresentante, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale veniva indicato il giorno 14 Maggio 2019 come inizio delle operazioni peritali con accesso ai beni eseguiti.

Significando che, mentre la Raccomandata 1 con Prova di Consegna, ritornava al mittente per quanto riguarda la [REDACTED], quella destinata al Legale Rappresentante veniva ritirata il 23 Maggio 2019 e, quindi in data successiva a quella determinata per il sopralluogo. Tuttavia nessuno si metteva in contatto con il C.T.U., nonostante la lettera contenesse l'avvertimento che in assenza della proprietà, si sarebbe proceduto all'accesso forzoso.

Che purtroppo è stato possibile determinare una data per effettuare accesso forzoso, alla presenza della Polizia locale e, del fabbro per il cambio delle serrature, solo dopo avere effettuato gli accessi in Comune per l'accertamento delle Pratiche Edilizie (25 Giugno 2019) ed avere avuto possesso della documentazione urbanistica per la quale è stata richiesta scansione (26 Luglio 2019) e, quindi il primo giorno utile che fosse compatibile fra tutti è stato il 10 Ottobre 2019 alle Ore 10,00.

In quella occasione, alla presenza del Sovrintendente Capo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Vice Sovrintendente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il fabbro, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha provato ad aprire le porte delle unità immobiliari pignorate, ma essendo le stesse provviste di serratura anti infrazione, il tentativo è fallito.

A quel punto è stato necessario rivolgersi ad altro artigiano specializzato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, in data 18 Ottobre 2019 alle Ore 9,30, sempre sotto la supervisione del C.T.U. e, l'assistenza della Polizia del Commissariato di Pescia, è riuscito ad aprire le porte, provvedendo successivamente al cambio della serratura. Solo in quel momento il sottoscritto C.T.U., ha potuto accedere ai beni, procedendo con tutte le attività di rilievo plano-altimetrico e fotografico.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà in esame si trova inserita in zona pedecollinare del Comune di Pescia, vicina al centro urbano ed a tutti i servizi e infrastrutture, nonché alle località facenti parte della "Svizzera Pesciatina".

E' ben collegata alle principali vie di comunicazioni, che permettono una buona viabilità ed il raggiungimento dei Comuni della Valdinievole.

La Via Mammianese Nord, che la costeggia, partendo dalle pendici delle prime colline conduce fino a zone collinari e montane di buon pregio.



Si evidenzia che il l'unità immobiliare è sprovvista di pertinenze per il ricovero auto.

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### INFORMAZIONI FISCALI

In riferimento al fatto se la Vendita sia o meno soggetta ad IVA, si evidenzia che:

- se soggetto privato, la cessione è assoggettata ad Iva 22% (oltre a 3% di ipotecaria e 1% di catastale);

- se soggetto passivo, la cessione è di norma esente ai sensi dell'articolo 10 numero 8-ter) del D.P.R. 633/1972 (in tal caso Imposta di registro fissa Euro 200 + 3% di ipotecaria + 1% di catastale); altrimenti si può optare per l'applicazione dell'Iva con il reverse-charge, ai sensi dell'articolo 17 comma 6 - lettera a-bis) del D.P.R. 633/1972, per cui l'Imposta viene assolta dal cedente (in questo caso 3% di ipotecaria + 1% di catastale).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 4, PIANO T

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone"e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione, mancante solo di alcune finiture, posta al Piano Terreno, esattamente la prima che si incontra sul pianerottolo di arrivo della scala che si diparte dall'ingresso comune e contraddistinta con l'interno N°4.

Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-locale accessorio, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/04/2021.

Custode delle chiavi: Geom.MONICA BACCI

#### ACCESSO FORZOSO

Si precisa che in data 31 Gennaio 2020 è stata inviata lettera di comunicazione sopralluogo indirizzata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al suo Legale Rappresentante, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale veniva indicato il giorno 20 Febbraio 2020 come inizio delle operazioni peritali ed accesso ai beni eseguiti.

Significando che nonostante le Raccomandate 1 con Prova di Consegna, siano state ritirate rispettivamente in data 01 Febbraio 2020 dalla Società Debitrice e, in data 03 Febbraio 2020 dal Legale Rappresentante, nessuno si presentava al sopralluogo nè si metteva in contatto con il sottoscritto nei giorni successivi.

Che a seguito di provvedimento autorizzativo emesso dall'Ill.Mo Sig. Giudice Delle Esecuzioni, il sottoscritto provvedeva quindi all'accesso forzoso, mediante ausilio di artigiano specializzato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, nei giorni di 21-22-23 Aprile 2021 sotto la supervisione del C.T.U. provvedeva all'apertura di portone blindato con il successivo cambio della serratura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



\* \* \*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà in esame si trova inserita in zona pedecollinare del Comune di Pescia, vicina al centro urbano ed a tutti i servizi e infrastrutture, nonché alle località facenti parte della "Svizzera Pesciatina".

E' ben collegata alle principali vie di comunicazioni, che permettono una buona viabilità ed il raggiungimento dei Comuni della Valdinievole.

La Via Mammianese Nord, che la costeggia, partendo dalle pendici delle prime colline conduce fino a zone collinari e montane di buon pregio.

Si evidenzia che il l'unità immobiliare è sprovvista di pertinenze per il ricovero auto.



#### INFORMAZIONI FISCALI

In riferimento al fatto se la Vendita sia o meno soggetta ad IVA, si evidenzia che:

- se soggetto privato, la cessione è assoggettata ad Iva 22% (oltre a 3% di ipotecaria e 1% di catastale);

- se soggetto passivo, la cessione è di norma esente ai sensi dell'articolo 10 numero 8-ter) del D.P.R. 633/1972 (in tal caso Imposta di registro fissa Euro 200 + 3% di ipotecaria + 1% di catastale); altrimenti si può optare per l'applicazione dell'Iva con il reverse-charge, ai sensi dell'articolo 17 comma 6 - lettera a-bis) del D.P.R. 633/1972, per cui l'Imposta viene assolta dal cedente (in questo caso 3% di ipotecaria + 1% di catastale).

#### BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 2/A, PIANO S1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare destinata a laboratorio posta al Piano Seminterrato attualmente da completare e rifinire, esattamente la prima a destra arrivando dalla rampa di scala comune, contraddistinta con l'interno N°2A.

Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di unico grande vano uso laboratorio all'interno del quale si trovano N°2 w.c. con antibagno oltre ad altro gruppo di servizi igienici (N°3) e antibagno posti lateralmente ed accessibili da scalini ricavati nella muratura interna.

E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà in esame si trova inserita in zona pedecollinare del Comune di Pescia, vicina al centro urbano ed a tutti i servizi e infrastrutture, nonché alle località facenti parte della "Svizzera Pesciatina".

E' ben collegata alle principali vie di comunicazioni, che permettono una buona viabilità ed il raggiungimento dei Comuni della Valdinievole.

La Via Mammianese Nord, che la costeggia, partendo dalle pendici delle prime colline conduce fino a zone



collinari e montane di buon pregio.

Si evidenzia che il l'unità immobiliare è sprovvista di pertinenze per il ricovero auto.

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### INFORMAZIONI FISCALI

In riferimento al fatto se la Vendita sia o meno soggetta ad IVA, si evidenzia che:

= se soggetto privato, la cessione è assoggettata ad Iva 22% (oltre a 3% di ipotecaria e 1% di catastale);

- se soggetto passivo, la cessione è di norma esente ai sensi dell'articolo 10 numero 8-ter] del D.P.R. 633/1972 (in tal caso Imposta di registro fissa Euro 200 + 3% di ipotecaria + 1% di catastale); altrimenti si può optare per l'applicazione dell'Iva con il reverse-charge, ai sensi dell'articolo 17 comma 6 - lettera a-bis) del D.P.R. 633/1972, per cui l'Imposta viene assolta dal cedente (in questo caso 3% di ipotecaria + 1% di catastale).

#### BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 1/A, PIANO S1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare destinata a laboratorio posta al Piano Seminterrato attualmente da completare e da rifinire, esattamente la seconda che si incontra arrivando dalla rampa di scala comune, contraddistinta con l'interno N°1A.

Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ampi locali destinati a laboratorio fra loro comunicanti, da disimpegno che conduce alla zona servizi igienici costituita da N°2 w.c. e antibagno ed, alla cantina.

E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà in esame si trova inserita in zona pedecollinare del Comune di Pescia, vicina al centro urbano ed a tutti i servizi e infrastrutture, nonché alle località facenti parte della "Svizzera Pesciatina".

E' ben collegata alle principali vie di comunicazioni, che permettono una buona viabilità ed il raggiungimento dei Comuni della Valdinievole.

La Via Mammianese Nord, che la costeggia, partendo dalle pendici delle prime colline conduce fino a zone collinari e montane di buon pregio.

Si evidenzia che il l'unità immobiliare è sprovvista di pertinenze per il ricovero auto.

\* \* \*

#### INFORMAZIONI FISCALI

In riferimento al fatto se la Vendita sia o meno soggetta ad IVA, si evidenzia che:

- se soggetto privato, la cessione è assoggettata ad Iva 22% (oltre a 3% di ipotecaria e 1% di catastale);
- se soggetto passivo, la cessione è di norma esente ai sensi dell'articolo 10 numero 8-ter) del D.P.R. 633/1972 (in tal caso Imposta di registro fissa Euro 200 + 3% di ipotecaria + 1% di catastale); altrimenti si può optare per l'applicazione dell'Iva con il reverse-charge, ai sensi dell'articolo 17 comma 6 - lettera a-bis) del D.P.R. 633/1972, per cui l'Imposta viene assolta dal cedente (in questo caso 3% di ipotecaria + 1% di catastale).

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 3, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, l'unica Certificazione redatta dal Notaio DE LUCA PATRIZIA, con studio in Pistoia, Iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Firenze, Pistoia e Prato, in data 31 Luglio 2018 riguarda la Certificazione Ipotecaria ventennale che riporta solo l'identificazione dei beni pignorati senza andare a rappresentare per ciascuno la storia ventennale.

In ragione di ciò la documentazione così come prevista dal suindicato articolo non risulta completa, in quanto appunto mancante della parte Catastale.

Al fine di ovviare a tale situazione di difformità sarà cura del C.T.U. fornire tutte le informazioni necessarie alla integrazione della Certificazione attraverso le visure storiche richieste d'ufficio al Catasto di Pistoia, i cui dati saranno inseriti nel Capitolo "Cronistoria Catastale".

### 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)



La titolare dei diritti immobiliari posti in vendita risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

CONFINI: Affaccio su Via Mammianese Nord, Rampa Scale e Corridoio Condominiali (identificati al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°247 Subalterno N°10), Bene identificato dal LOTTO N°2, Bene identificato dal LOTTO N°3, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Vano Scale-Corridoio e locale Ascensore (identificati al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°247 Subalterno N°59).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	86,23 mq	1,00	86,23 mq	3,05 m	Terrano
Terrazzo	0,00 mq	9,89 mq	0,25	2,47 mq	0,00 m	Terrano
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione e, della pertinenza è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U.

Per quanto attiene al terrazzo, è stato applicato un coefficiente di ragguglio pari allo 0,25, che rappresenta la consuetudine locale, ma che rispecchia anche quanto suggerito dal sistema.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1987 al 31/01/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 31/01/1987 al 30/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89

		Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 30/11/1992 al 05/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 24/12/2004 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 21/05/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 24/02/2006 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 30/03/2006 al 12/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano T
Dal 12/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 91 mq Rendita € 309,87 Piano T
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 19



		Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano T
--	--	--



Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona-Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	247	19		A2	1	4	91 mq	309,87 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**AGGIORNAMENTO CATASTALE-** Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, non risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto, limitatamente ad alcune lievi difformità interne consistenti in una imprecisa rappresentazione grafica, nonché nella mancata rappresentazione di una parete nella camera da letto, antistante il terrazzo.

Si da atto inoltre che l'altezza di Piano è stata indicata in 3,32 Mt, anziché in 3,05 Mt che rappresenta l'altezza libera di piano fino al sotto del travicello, ripresa nella zona ingresso-pranzo-soggiorno.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** -La regolarizzazione catastale, è subordinata alla redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia- (ex Catasto) di nuova Planimetria Catastale a Variazione, previa il pagamento di Diritti Catastali. Sarà cura ed onere dell'Aggiudicatario, provvedere alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, previa redazione di N°1 Dichiarazione di Variazione con procedura DO.CFA. DIRITTI CATASTALI € 50,00=. A tale costo andrà inoltre aggiunto l'onorario del professionista che si occuperà della pratica catastale, pari ad € 384,30 (comprensivo di C.N.G. e I.V.A.).

**TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30**



\*\*\*

Tuttavia la regolarizzazione catastale è subordinata alla presentazione della pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale", atteso che potrebbero essere anche realizzate opere per adeguamento ai parametri igienico sanitari.





Nessuna Nota da segnalare.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed, è stata controllata la completezza e correttezza della Certificazione Ipotecaria prevista dall'Art. 567, 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia, al fine della presa visione delle Concessioni Edilizie con estrazione di copie relative al bene in esame, LOTTO N°1, per la verifica della conformità urbanistica.

Si sono svolte numerose sessioni con il Tecnico referente, per il confronto sulla complessa situazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare del quale il bene in oggetto è parte integrante, anche alla luce del nuovo strumento urbanistico, per comprendere ragionevolmente i margini riferibili ad una sanatoria edilizia rispetto agli abusi compiuti, per i quali fino ad oggi non sussiste la doppia conformità.

Il C.T.U., previa autorizzazione del Giudice Delle Esecuzioni, ha provveduto a richiedere al Sindaco, al Responsabile dell'A.O. Urbanistica e Assetto del Territorio e, all'Assessore all'Urbanistica, un Parere Preventivo in merito alla complicata situazione urbanistica del complesso immobiliare, allo scopo di comprendere la reale volontà e fattibilità per la regolarizzazione delle unità immobiliari.

A tale richiesta ha fatto seguito la risposta da parte dell'Arch. Anna Maria Maraviglia con Nota del 02 Febbraio 2021, alla quale il sottoscritto ha ritenuto di dover muovere alcune osservazioni, in quanto, pur ravvedendo nel parere una volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di sanare le difformità esistenti sui beni pignorati, ha preso atto di alcune posizioni e regolamentazioni che di fatto ne impediscono la fattibilità. Quindi inoltra precisazioni alla Nota suddetta in data 06 Aprile 2021, evasa dal Funzionario in data 20 Aprile 2022.

Si sono succeduti diversi confronti con l'Ufficio preposto al fine di valorizzare la parte inerente gli Oneri Concessori, Costo di Costruzione e gli Standard Urbanistici.

## PATTI

Gli Atti di Provenienza compiuti nel ventennio, non hanno rilevato la presenza di patti riguardanti il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare.

## STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture.

Il bene interessato, risulta solo pavimentato e con rivestimento nella zona cottura e nel bagno. Le aperture che



si affacciano sulla strada, sono sprovviste di infissi. Il bagno è dotato solo di piatto doccia e non presenta i sanitari. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; gli impianti esistenti devono essere completati e, mancano gli allacciamenti. Le porte interne in legno risultano di buona fattura, significando che alcune si trovano in sede perchè ancora da "montare". Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di trascuratezza e necessitano di interventi di ripulitura.

Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale formato da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su due Piani fuori terra oltre Piano Mezzanino, all'interno del quale si trovano unità abitative, con annessi locali al Piano Seminterrato, posti auto scoperti e coperti privati ed altre tipologie abitative in corpo distaccato. Il tutto corredato da corte e viabilità interna a comune.

Tuttavia non esiste il Condominio come forma giuridica, in quanto le vicende giudiziarie che si sono succedute nel tempo a causa degli abusi edilizi e, che hanno coinvolto l'intero complesso immobiliare anche in procedure di sequestro, di fatto hanno impedito che le proprietà delle diverse unità immobiliari potessero completare i lavori di finitura e di impianti e, quindi di potervi abitare.

Le parti a comune, costituite catastalmente sono:

- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°6;
- la rampa scale-corridoio, identificati catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°10;
- la corte e viabilità interna a comune, identificate catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°1;
- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°2;

tutte qualificate come **BENI COMUNI NON CENSIBILI**.

Da un punto di vista prettamente giuridico, per le Parti a Comuni riguardanti l'edificio condominiale, si rimanda a quanto riportato nell'ART.1117 del Codice Civile.

## SERVITU, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che con Atto ai rogiti del Notaio Bellandi Carlo in data 09 Giugno 1987, Rep.N°46.993, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Giugno 1987 al N°1449 Reg.Part, l'allora parte venditrice si è riservata il diritto di passaggio per accesso all'immobile di sua proprietà, identificato al Catasto Fabbricati dai Mappali N°239-N°519-N°348 per porzione del Foglio di Mappa N°75, gravante porzione dell'area scoperta annessa al complesso immobiliare.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare in esame, presenta una struttura portante in muratura costituita da pietrame e mattoni pieni. Il solaio di calpestio è realizzato in laterizio armato e quello del soffitto in legno e laterizio. Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in esame risulta intonacato con sovrastante tinteggiatura.

Tutti i locali sono pavimentati con mattonelle in cotto ad eccezione del bagno che presenta piastrelle di ceramica e rivestimento in gres porcellanato, mentre quello della cucina è in piastrelle di ceramica.

Il bagno risulta dotato del solo piatto doccia.

Le porte interne presenti e non ancora installate, ma depositate in sede, sono in legno tamburato.

La finestra dell'ingresso-soggiorno è in legno e dotata di doppi vetri (priva di persiane o "scuroli"). La camera è sprovvista di infisso esterno.

Non sono presenti elementi radianti nè caldaia per alimentazione gas metano.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non completamente ultimato, in quanto mancano le placche a protezione delle prese esistenti e le scatole dei quadri generali.

Mancano tutti gli allacciamenti agli impianti.

In riferimento all'impianto di depurazione indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si rileva che l'unità immobiliare in esame, non risulta abitata.

Al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo il bene risultava non ancora ultimato, nel senso che mancavano alcune opere e rifiniture, oltre a posa in opera della finestra lato strada. Mancano inoltre gli allacciamenti alle varie utenze.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1987 al 24/12/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AVV. CARLO BELLANDI	09/06/1987	46.993	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI	19/06/1987	2149	1449		



		PESCIA			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>					
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO AVV. CIRO LENZI	05/07/1995	38.453	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	14/07/1995	2692	1717
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	04/08/1995	2692	
<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>					
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA	22/10/2002	24.303	5.496
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	26/10/2002	5458	3349
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	25/10/2002	97	1T
<b>FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>					
Dal 24/12/2004 al 05/10/2005	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	24/12/2004	185.008	30.442
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	13/01/2005	216	117

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO CORRETTIVO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	05/10/2005	191.233	32.491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	12/10/2005	5266	2916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2006 al 12/12/2011	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	24/02/2006	194.103	33.590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	24/03/2006	1715	991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2011 al 21/12/2016	**** Omissis ****	<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	12/12/2011	1.862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	30/08/2016	3574	2485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	21/12/2016	220492	51.977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	16/01/2017	269	176
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°1635 Reg.Part del 10 Maggio 2018, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 27/12/2006  
Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.000,00

Spese: € 1.200.000,00

Percentuale interessi: 4,725 %

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 18/12/2006

N° repertorio: 198.114

N° raccolta: 35.658

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 31/01/2011

Reg. gen. 410 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 187.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.567,20

Spese: € 4.720,10

Interessi: € 49.712,70

Percentuale interessi: 12,025 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/01/2011

N° repertorio: 99

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO

Iscritto a PESCIA il 15/06/2016

Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 578.356,36

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 13/12/2011

Reg. gen. 5234 - Reg. part. 3327

Quota: 1/1

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 10/05/2018

Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1635

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCIA il 05/11/2019

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 3641

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni. La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per quanto riguarda la cancellazione di:

-IPOTECA GIUDIZIALE,

-IPOTECA LEGALE,

si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).



**\*\*In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.**

\* \* \*

Si da atto che da molti anni, l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- uniformandosi all'orientamento delle altre Agenzie di Italia, rifiuta la cancellazione anche parziale della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, adducendo le seguenti motivazioni. "L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni.

La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C."

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento hanno riscontrato la seguente Formalità Pregiudizievoli, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta il 05 Novembre 2019 al N°3641 Reg.Part, a Favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ██████████" Contro "██████████", derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 15 Ottobre 2019, REP.N°85/2019.

## NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53 , Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022.

L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

- che l'edificio di cui la porzione immobiliare fa parte, originariamente destinato a cartiera, è stato costruito in epoca remota e, comunque in data anteriore al 01° Settembre 1967;



-che è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria N°75 del 09 Aprile 1996;

-che successivamente è stato interessato da ristrutturazione totale, in virtù dei seguenti atti amministrativi:

1. Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale N°46 del 14 Giugno 2000 per il recupero dell' ex Cartiera "il Camminone", per la realizzazione di N°2 magazzini e N°23 appartamenti.
2. Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001, in Attuazione del Piano di Recupero per intervento di ristrutturazione edilizia e realizzazione di unità abitative e direzionali.
3. Variante al Piano di Recupero N°46/2000 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N°57 del 14 settembre 2006 per il recupero dell' Ex Cartiera "il Camminone" per la realizzazione di N°1 unità direzionale, N°2 unità artigianali di servizio e N°39 appartamenti, cui ha fatto seguito la Denuncia di Inizio Attività N°235 per intervento edilizio, Protocollo N°10343 del 20 Aprile 2007.

Successivamente,

1. E' stato istruito Avvio del Procedimento Amministrativo per abusi edilizi in difformità dei titoli abilitativi del 20 Giugno 2008, Protocollo N°15389 e del 25 Giugno 2008, Protocollo N°15857.
2. E' stata emessa Ordinanza di Sospensione dei Lavori N°245 del 27 Agosto 2008.
3. E' stata dichiarata inammissibile dall'Ufficio Urbanistica con Determina Dirigenziale N°576 del 19 Dicembre 2008, la Denuncia di Inizio Attività N°235/2007 e gli atti ad essa afferenti, per esecuzione di opere in assenza e/o difformità di titolo abilitativo.

Alla luce di tutti gli accadimenti narrati,

1. In data 05 Marzo 2009 è stata presentata richiesta di Accertamento di Conformità N°137/PC/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005); richiesta archiviata dall'ufficio con Determina Dirigenziale N°645/299 del 01° Dicembre 2009.
2. A seguito dell'archiviazione della richiesta di sanatoria sopracitata, è stata presentata nuova richiesta di Accertamento di Conformità N°592/PE/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005), in data 30 Settembre 2009, Protocollo N°27563; richiesta archiviata a seguito di Comunicazione Motivi Ostativi ex art. 10 bis Prot. 24177 dell'11 Agosto 2015 e successiva Comunicazione di Diniego Protocollo N°32864 del 28 Ottobre 2015.

\* \* \*

Significando che all'attualità, non risultano essere stati emessi ulteriori atti da parte dell'ufficio e, neppure ordinanze di ripristino.

Secondo le valutazioni oggettive, il Piano di Recupero doveva essere attuato nel termine massimo di dieci anni dalla sua approvazione, pertanto la Variante risulta decaduta il 14 Settembre 2016.

Per quanto attiene al versamento degli Oneri Concessori e, del Costo di Costruzione, si precisa che gli stessi risultano pagati in riferimento alla Concessione Edilizia N°30/2001, con esclusione della monetizzazione degli standard.

\* \* \*

Alla luce delle vicende narrate, in considerazione dell'assenza di Titolo Abilitativo alla Variante del Piano di Recupero, preso atto delle Pratiche Edilizie archiviate perché inammissibili, è possibile affermare:

-che l'unico Titolo Abilitativo legittimo è costituito dalla Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001;



-che le consistenti variazioni sia planimetriche sia nel numero di unità immobiliari in più e le diverse proprietà attuali rendono complicato il raffronto tra la situazione assentita e quella di fatto realizzata;

-che l'assenza di conformità urbanistica non è solo riferita alle singole unità immobiliari, bensì all'intero complesso immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

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

Durante il sopralluogo espletato è stato possibile riscontrare, per l'unità immobiliare in esame la mancanza dei requisiti igienico-sanitari, con riferimento alla superficie aeroilluminante del locale ingresso-soggiorno-pranzo, in quanto non corrispondente ai parametri indicati dagli Artt. 54 e 55 del vigente Regolamento Edilizio.

Di conseguenza, prima della presentazione della "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che riguarderà il singolo bene rispetto all'intero contesto condominiale, con corresponsione pro-quota dei costi derivanti da integrazione Oneri Concessori, Costo di Costruzione, Monetizzazione Standard Urbanistici, da completamento impianto depurazione e Sanzioni, oltre che da Onorario del Professionista che seguirà tale attività, sarà necessario procedere ad una pratica di adeguamento con eventuali opere di demolizioni per ampliamento delle aperture esistenti. Occorrerà inoltre, confrontarsi con l'Amministrazione Comunale se il fatto che sia l'apertura esterna del locale ingresso-soggiorno-pranzo che quella della cameretta, che affacciano su pianerottolo chiuso su tre lati, possano essere considerate a norma.

Per quanto attiene alla "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le parti condominiali, da sottoscrivere da tutti gli aventi titolo e, dopo avere costituito il Condominio, si rileva che la stessa che comporterà il pagamento della Sanzione pari ad € 1.725,00 (è stata quantificata dall'Ufficio in questi termini, ma l'importo corretto sarà indicato al momento in cui verrà impostata la pratica), da ripartire pro-quota, unitamente all'onorario del Professionista che dovrà occuparsi di tutte le attività tecniche, dovrà essere redatta per "regolarizzare" tutte le modifiche che hanno interessato per esempio le scale di accesso ai ballatoi, le scale esterne, i corridoi interni, la realizzazione dei terrazzi, etc..

E' importante precisare infatti che, dal Progetto iniziale che prevedeva la realizzazione di complessive N°25 unità immobiliari, si è passati alla realizzazione di N°42 unità immobiliari andando a modificare completamente la dislocazione di ogni singolo bene, con grande fatica se non impossibilità quindi nel rintracciare per ciascun bene lo Stato Precedente (di cui al Titolo legittimo).

\* \* \*

#### **A) PRATICA DI ADEGUAMENTO**

Al momento non è possibile stabilire come potrà essere presentata questo tipo di Pratica. Tuttavia ipotizzando di presentare una SCIA, vi saranno i costi legati a:

#### **DIRITTI DI SEGRETERIA**



€ 80,00

ONORARIO PROFESSIONISTA

€ 1.024,80 (comprensivo I.V.A. e C.N.G.)

COSTO PER ADEGUAMENTO

€ 3.000,00 (I.V.A. compresa)

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## B) COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

B.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alla singola unità immobiliare, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

-DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 100,00

-SANZIONE

Pari al doppio degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione (€ 245.289,10x2= € 490.578,20)

PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 20,84

€ 10.223,65

-CORRESPONSIONE INTEGRAZIONE ONERI CONCESSORI, COSTO DI COSTRUZIONE E STANDARD URBANISTICI (€ 430.149,10) meglio descritti al successivo Capitolo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI"

PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 20,84

€ 8.964,31

-ONORARIO DEL PROFESSIONISTA

Per attività tecniche inerenti:

a) Rilievo planoaltimetrico dei locali interessati con restituzione grafica;

b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, se è possibile individuare il bene rispetto allo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 anche la Tavola Stato Autorizzato e Stato Sovrapposto, Relazione Tecnica Descrittiva, Calcolo Superfici di ogni singolo ambiente e Verifica dei Requisiti Igienico-Sanitari;

c) Redazione e presentazione di Planimetria a Variazione per le lievi difformità già accertate dal C.T.U. e, nell'eventualità di dovere effettuare opere di adeguamento, andranno riportate anche lo stato definitivo (già conteggiato al Capitolo "DATI CATASTALI")

€ 2.562,00 (compreso I.V.A. e C.N.G.)

\* \* \*

B.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alle Parti Condominiali, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

-DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 500,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 20,84

€ 10,42

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SANZIONE

€ 1.725,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 20,84

€ 35,95

## ONORARIO DEL PROFESSIONISTA

Per attività tecniche inerenti:

a) Rilievo planoaltimetrico di tutto il complesso immobiliare con indicazione delle Parti a Comune rispetto alle singole proprietà con restituzione grafica;

b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, lo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 e Stato Sovrapposto sia delle Piante che delle Sezioni e Prospetti, Relazione Tecnica Descrittiva.

€ 25.620,00 (compreso I.V.A. e C.N.G.) da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 20,84

€ 533,92

\*\*\*

## TOTALE

A) ADEGUAMENTO

€ 4.104,80

B.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 21.849,96

B.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 580,29

€ 26.535,05

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 1.667,20

\*\*\*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esistono vincoli ed oneri derivanti da rapporti condominiali.

\*\*\*

Si rileva la presenza di vincoli ed obblighi nascenti dalla Convenzione della Variante al Piano di Recupero N°46/2000 del 15 Dicembre 2006, la quale prevedeva

a) la corresponsione di:

- Monetizzazione degli Standard Urbanistici quali: parcheggi a verde pubblico;

- Integrazione degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione, il tutto come da Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008 da integrare con gli aumenti ISTAT;

- Nuovi parametri per posti auto e verde pubblico;

ad oggi non versati.

b) la installazione di:

- Depuratore per scarichi ed acque reflue;

ad oggi non realizzato.

Quindi dovendo procedere, in vista di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per ogni singola unità immobiliare alla corresponsione pro-quota di tutti gli oneri di cui alla sopracitata Convenzione, il C.T.U. ha provveduto ad aggiornare gli importi richiesti con la Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008,



predisponendo la seguente tabella, allegata alla Perizia Immobiliare, i cui valori sono stati poi ripartiti sulla base dei Millesimi di Proprietà calcolati dal C.T.U.

**A)-CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI-**

Come anticipato nel Capitolo "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", posto che con il nuovo strumento urbanistico approvato in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022 e, il Parere Preventivo rilasciato dal Funzionario dell'A.O. del Comune di Pescia, su istanza del C.T.U., all'attualità è possibile procedere alla presentazione di singole sanatorie seppur del tenore "Giurisprudenziale" e, che le stesse prioritariamente al rilascio della sanatoria debbano essere integrate

a-con adeguamento igienico-sanitario;

b-con la costituzione di un Condominio per la monetizzazione degli oneri concessori e del costo di costruzione, versamento della sanzione, installazione di depuratore scarichi ed acque reflue;

c-con la Sanatoria delle Parti Condominiali;

il sottoscritto al fine di poter valorizzare ed imputare ad ogni bene pro-quota tutti gli oneri nascenti dalla Convenzione del Piano di Recupero -percepiti solo rispetto al numero iniziale delle unità abitative e non per complessivi N°25- e, che dovranno essere integrate sulla base di quelle attuali N°42 (Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Costo di Costruzione), nonché delle Monetizzazioni di tutti gli Standard Urbanistici, della Sanzione e dei costi relativi all'impianto di depurazione, basandosi sulla DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 del 26 Novembre 2008 procederà alla determinazione di quanto ancora da versare, partendo da dati certi che verranno rivalutati ad oggi.

Resta inteso che la puntuale valutazione di quanto dovuto per gli oneri e, gli accessori sopradescritti, spetterà al Comune, una volta che verranno istruite le pratiche di Sanatoria.

\* \* \*

**B)-DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 DEL 26 NOVEMBRE 2008 -**

Da parte dell'ufficio risulta definita la Determina Dirigenziale N°527 del 26 Novembre 2008, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione complessivi per gli interventi previsti dal Piano di Recupero e le relative monetizzazioni.

**B.1) CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI DOVUTI**

(ai sensi del TITOLO VI del Regolamento edilizio Comunale)

**PROSPETTO CALCOLO DEGLI ONERI**

Art.88; Allegato C -REGOLAMENTO EDILIZIO

(RIF. Relazione Tecnica Piano di Recupero - Tab. pag 8)

**DIREZIONALE:**

O.U PRIMARIA MC. 2.914,36 X 5,74 X 0,7 = € 11.709,90

O.U SECONDARIA MC. 2.914,36 X 4,33 X 0,7 = € 8.833,43

**RESIDENZIALE:**

O.U PRIMARIA MC. 8.526,12 X 4,17 X 0,7 = € 24.887,74

O.U SECONDARIA MC. 8.526,12 X 12,64 X 0,7 = € 75.439,11

TOTALE € 120.870,18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
\* \* \*

**B.2) CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Art.112 lett. A) - R.E. / artt. 84, 85; Allegato C - R.E.

DIREZIONALE 10% X (MQ.665,38 X €700,00) = € 46.576,00

RESIDENZIALE Sun 2.522,83 X 221,22 X 0,07 = € 39.067,03

TOTALE € 85.643,03

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**B.3) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD****B.3.1) MONETIZZAZIONE PARCHEGGI**

MQ. 1.107,10 X € 103,00 = € 114.030,82

B.3.2) MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO MQ. 1.040,15 X € 40,00 = € 41.606,08

IMPORTO COMPLESSIVO € 155.636,90

**B.3.4) RIEPILOGO:**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 36.597,64

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 84.272,54

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE € 120.870,18

MONETIZZAZIONE SUPERFICIE STANDARD € 155.636,90

COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE+DIREZIONALE € 85.643,03

\* \* \*

TOTALE COMPLESSIVO ONERI DA VERSARE € 362.150,11

\* \* \*

**C)-RIVALUTAZIONE MONETARIA-**

Procedendo attraverso sito dedicato al calcolo della rivalutazione monetaria dal 26 Novembre 2008 alla data del 22 Giugno 2023, è stato possibile per ciascuna voce, determinare il seguente risultato.

**ONERI CONCESSORI DOVUTI****DIREZIONALE:**

O.U PRIMARIA € 11.709,90

O.U SECONDARIA € 8.833,43

RIVALUTATA € 13.908,61

RIVALUTATA € 10.492,04

**RESIDENZIALE:**

O.U PRIMARIA € 24.887,74

O.U SECONDARIA € 75.439,11

RIVALUTATA € 29.560,78

RIVALUTATA € 89.603,91

**COSTO DI COSTRUZIONE**

DIREZIONALE € 46.576,00

RESIDENZIALE Sun € 39.067,03

RIVALUTATA € 55.321,32

RIVALUTATA € 46.402,44

**MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD**

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 114.030,82

RIVALUTATA € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 41.606,08

RIVALUTATA € 49.418,23

TOTALE COMPLESSIVO ONERI RIVALUTATI

€ 430.149,10

\* \* \*

Valore che come detto, dovrà essere ripartito in base ai millesimi di proprietà calcolati dal C.T.U., per ogni unità immobiliare.

Per quanto attiene all'impianto di depurazione, indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del



2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

Considerando il costo del materiale, quello della manodopera per installazione, e dovendo comunque prevedere -perché non vi è conoscenza certa dei luoghi-, la realizzazione di tubazioni SCARICHI E FOGNATURE NERE comprensiva di scavo e posa tubazioni in PVC per lo smaltimento delle acque reflue, i pezzi speciali ed i raccordi, le guarnizioni e quant'altro occorre per dare il finito a regola d'arte, si computa un costo di  
€ 80.000,00 (I.V.A. compresa)

\* \* \*

#### RIEPILOGO COSTI

##### A) ONERI CONCESSIONARI DOVUTI

###### DIREZIONALE:

O.U PRIMARIA € 13.908,61

O.U SECONDARIA € 10.492,04

###### RESIDENZIALE:

O.U PRIMARIA € 29.560,78

O.U SECONDARIA € 89.603,91

##### COSTO DI COSTRUZIONE

DIREZIONALE € 55.321,32

RESIDENZIALE Sun € 46.402,44

##### B) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 49.418,23

TOTALE COMPLESSIVO ONERI € 430.149,10

C) IMPIANTO DI DEPURAZIONE € 80.000,00

\* \* \*

##### MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE DI OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE -

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI 520 Subalterno N°36-N°520 Subalterno N°40  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°37,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°38, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 =  
MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°39, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 =

MILLESIMI 13,02

\* \* \*

1) Ufficio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI N°247 Subalterno N°60-N°520 Subalterno N°4,  
R.C. € 1.861,83 x 0,06724610392 = MILLESIMI 125,20

2) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°61,  
R.C. € 565,42 x 0,06724610392 = MILLESIMI 38,02

3) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°62,  
R.C. € 425,15 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,59

\* \* \*

Piano Terreno

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°16,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°17,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°18,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°19,  
R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°20,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°21,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°22,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°23,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°24,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.



Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°25.  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°26,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

Piano Primo (o Mezzanino)

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°28,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°29,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°30,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°31,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°32,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°33,  
R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°34,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°35,  
R.C. € 542,28 x 0,06724610392 = MILLESIMI 36,47

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°36,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°37,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo,

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°38,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano Secondo e Secondo e Terzo

- 1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°39,  
R.C. € 426,07 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,65
- 2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°40,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63
- 3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°41,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23
- 4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°42,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63
- 5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°43,  
R.C. € 497,09 x 0,06724610392 = MILLESIMI 33,43
- 6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°44,  
R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31
- 7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°45,  
R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39
- 8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°46,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23
- 9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°47,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63
- 10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°48,  
R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31
- 11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°49,  
R.C. € 341,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 22,97
- 12) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°50,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44
- 13) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°51,



R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39

\* \* \*

#### POSTI AUTO SCOPERTI

##### 1) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°52,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 2) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°53,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 3) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°54,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 4) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°55,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 5) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°56,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 6) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°57,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 7) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°58,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 8) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°6,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 9) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°7,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 10) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°8,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 11) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°9,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 12) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°10,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

13) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°11,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

14) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°12,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

15) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°13,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

16) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°14,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

17) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°15,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

18) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°16,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

19) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°17,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

20) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°18,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

21) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°19,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

22) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°20,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

23) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°21,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

24) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°22,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

25) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°23,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45





26) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°24,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

27) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°25,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

28) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°26,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

29) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°27,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

30) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°28,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

31) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°29,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

32) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°30,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

33) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°31,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

34) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°32,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

35) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°33,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

36) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°34,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

37) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°35,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

\* \* \*

Si rileva la presenza di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in data 30 Gennaio 2009, REP.N°354/2009, inerente Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti, a Favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e Contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE- in data 04 Febbraio 2009 al N°332 REG.PART.

Con la Domanda Giudiziale suindicata, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dai convenuti in calce al Contratto Costitutivo delle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dichiarare l'avvenuto trasferimento in favore dell'attore del diritto di proprietà dei beni immobili specificati in atto a titolo di conferimento del capitale sociale della costituita ma non ancora iscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a coinvolgere diritti immobiliari estranei alla presente Procedura Esecutiva.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, l'unica Certificazione redatta dal Notaio DE LUCA PATRIZIA, con studio in Pistoia, Iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Firenze, Pistoia e Prato, in data 31 Luglio 2018 riguarda la Certificazione Ipotecaria ventennale che riporta solo l'identificazione dei beni pignorati senza andare a rappresentare per ciascuno la storia ventennale.

In ragione di ciò la documentazione così come prevista dal suindicato articolo non risulta completa, in quanto appunto mancante della parte Catastale.

Al fine di ovviare a tale situazione di difformità sarà cura del C.T.U. fornire tutte le informazioni necessarie alla integrazione della Certificazione attraverso le visure storiche richieste d'ufficio al Catasto di Pistoia, i cui dati saranno inseriti nel Capitolo "Cronistoria Catastale".

### 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)

La titolare dei diritti immobiliari posti in vendita risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONFINI

CONFINI: Affaccio su Via Mammianese Nord, Rampa Scale e Corridoio Condominiali (identificati al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°247 Subalterno N°10), Bene identificato dal LOTTO N°1, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rampa Scale-Corridoio e Terrazzo Comuni (identificati al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°247 Subalterno N°11), affaccio su viabilità e corte interna (identificata al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°520 Subalterno N°1).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	79,56 mq	1,00	79,56 mq	3,05 m	Terrano
Terrazzo	0,00 mq	11,04 mq	0,25	2,76 mq	0,00 m	Terrano
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie dell'abitazione e, della pertinenza è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U.

Per quanto attiene al terrazzo, è stato applicato un coefficiente di ragguglio pari allo 0,25, che rappresenta la consuetudine locale, ma che rispecchia anche quanto suggerito dal sistema.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1987 al 31/01/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518



Dal 31/01/1987 al 30/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 30/11/1992 al 05/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 24/12/2004 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 21/05/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 24/02/2006 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 30/03/2006 al 12/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano T
Dal 12/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 271,14



		Piano T
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 20 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano T

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	247	20		A2	1	3,5	86 mq	271,14 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**AGGIORNAMENTO CATASTALE**- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, non risultano conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto, limitatamente ad alcune lievi difformità interne.

Si da atto inoltre che l'altezza di Piano è stata indicata in 3,32 Mt, anziché in 3,02 Mt che rappresenta l'altezza libera di piano fino al sotto del travicello.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** -La regolarizzazione catastale, è subordinata alla redazione e, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia- (ex Catasto) di nuova Planimetria Catastale a Variazione, previa il pagamento di Diritti Catastali. Sarà cura ed onere dell'Aggiudicatario, provvedere alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, previa redazione di N°1 Dichiarazione di Variazione con procedura DO.CFA. **DIRITTI CATASTALI € 50,00=**. A tale costo andrà inoltre aggiunto l'onorario del professionista che si occuperà della pratica catastale, pari ad € 384,30 (comprensivo di C.N.G. e I.V.A.).

**TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30**

\*\*\*

Tuttavia la regolarizzazione catastale è subordinata alla presentazione della pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Nessuna Nota da segnalare.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed, è stata controllata la completezza e correttezza della Certificazione Ipotecaria prevista dall'Art. 567, 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia, al fine della presa visione delle Concessioni Edilizie con estrazione di copie relative al bene in esame, LOTTO N°2, per la verifica della conformità urbanistica.

Si sono svolte numerose sessioni con il Tecnico referente, per il confronto sulla complessa situazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare del quale il bene in oggetto è parte integrante, anche alla luce del nuovo strumento urbanistico, per comprendere ragionevolmente i margini riferibili ad una sanatoria edilizia rispetto agli abusi compiuti, per i quali fino ad oggi non sussiste la doppia conformità.

Il C.T.U., previa autorizzazione del Giudice Delle Esecuzioni, ha provveduto a richiedere al Sindaco, al Responsabile dell'A.O. Urbanistica e Assetto del Territorio e, all'Assessore all'Urbanistica, un Parere Preventivo in merito alla complicata situazione urbanistica del complesso immobiliare, allo scopo di comprendere la reale volontà e fattibilità per la regolarizzazione delle unità immobiliari.

A tale richiesta ha fatto seguito la risposta da parte dell'Arch. Anna Maria Maraviglia con Nota del 02 Febbraio 2021, alla quale il sottoscritto ha ritenuto di dover muovere alcune osservazioni, in quanto, pur ravvedendo nel parere una volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di sanare le difformità esistenti sui beni pignorati, ha preso atto di alcune posizioni e regolamentazioni che di fatto ne impediscono la fattibilità. Quindi inoltra precisazioni alla Nota suddetta in data 06 Aprile 2021, evasa dal Funzionario in data 20 Aprile 2022.

Si sono succeduti diversi confronti con l'Ufficio preposto al fine di valorizzare la parte inerente gli Oneri Concessori, Costo di Costruzione e gli Standard Urbanistici.

## PATTI

Gli Atti di Provenienza compiuti nel ventennio, non hanno rilevato la presenza di patti riguardanti il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare.

## STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture.

Il bene interessato, risulta solo pavimentato e con rivestimento nella zona cottura e nel bagno. Le aperture che si affacciano sulla strada, sono sprovviste di infissi. Il bagno è dotato solo di piatto doccia e non presenta sanitari. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; gli impianti esistenti devono essere completati e, mancano gli allacciamenti. Le porte interne in legno risultano di buona fattura. Internamente tutti i locali si presentano in



condizioni di trascuratezza e necessitano di interventi di ripulitura.

Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale formato da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su due Piani fuori terra oltre Piano Mezzanino, all'interno del quale si trovano unità abitative, con annessi locali al Piano Seminterrato, posti auto scoperti e coperti privati ed altre tipologie abitative in corpo distaccato. Il tutto corredato da corte e viabilità interna a comune.

Tuttavia non esiste il Condominio come forma giuridica, in quanto le vicende giudiziarie che si sono succedute nel tempo a causa degli abusi edilizi e, che hanno coinvolto l'intero complesso immobiliare anche in procedure di sequestro, di fatto hanno impedito che le proprietà delle diverse unità immobiliari potessero completare i lavori di finitura e di impianti e, quindi di potervi abitare.

Le parti a comune, costituite catastalmente sono:

- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°6;
- la rampa scale-corridoio, identificati catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°10;
- la corte e viabilità interna a comune, identificate catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°1;
- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°2;

tutte qualificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI.

Da un punto di vista prettamente giuridico, per le Parti a Comuni riguardanti l'edificio condominiale, si rimanda a quanto riportato nell'ART.1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che con Atto ai rogiti del Notaio Bellandi Carlo in data 09 Giugno 1987, Rep.N°46.993, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Giugno 1987 al N°1449 Reg.Part, l'allora parte venditrice si è riservata il diritto di passaggio per accesso all'immobile di sua proprietà, identificato al Catasto Fabbricati dai Mappali N°239-N°519-N°348 per porzione del Foglio di Mappa N°75, gravante porzione dell'area scoperta annessa al complesso immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare in esame, presenta una struttura portante in muratura costituita da pietrame e mattoni pieni. Il solaio di calpestio è realizzato in laterizio armato e quello del soffitto in legno e laterizio. Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in esame risulta intonacato con sovrastante tinteggiatura.

Tutti i locali sono pavimentati con mattonelle in cotto ad eccezione del bagno che presenta piastrelle di ceramica e rivestimento in gres porcellanato, mentre quello della cucina è in piastrelle di ceramica.

Il bagno risulta dotato del solo piatto doccia.

Le porte interne presenti e non ancora installate, ma depositate in sede, sono in legno tamburato.

La finestra della cucina è in legno e dotata di doppi vetri (priva di persiane o "scuroli"). La camera è sprovvista di infisso esterno.

Non sono presenti elementi radianti nè caldaia per alimentazione gas metano.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non completamente ultimato, in quanto mancano le placche a protezione delle prese esistenti e le scatole dei quadri generali.

Mancano tutti gli allacciamenti agli impianti.

In riferimento all'impianto di depurazione indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pesca una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si rileva che l'unità immobiliare in esame, non risulta abitata.

Al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo il bene risultava non ancora ultimato, nel senso che mancavano alcune opere e rifiniture, oltre a posa in opera della finestra lato strada. Mancano inoltre gli allacciamenti alle varie utenze.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1987 al 24/12/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AVV. CARLO BELLANDI	09/06/1987	46.993	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	19/06/1987	2149	1449
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO AVV. CIRO LENZI	05/07/1995	38.453	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	14/07/1995	2692	1717
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	04/08/1995	2692			
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA	22/10/2002	24.303	5.496
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	26/10/2002	5458	3349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	25/10/2002	97	1T		
Dal 24/12/2004 al 05/10/2005	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	24/12/2004	185.008	30.442
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	13/01/2005	216	117
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 05/10/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO CORRETTIVO</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	05/10/2005	191.233	32.491
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	12/10/2005	5266	2916
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 24/02/2006 al 12/12/2011	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	24/02/2006	194.103	33.590
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	24/03/2006	1715	991
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 12/12/2011 al 21/12/2016	**** Omissis ****	<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI PISTOIA	12/12/2011	1.862	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	30/08/2016	3574	2485
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	NOTAIO REGNI MARCO	21/12/2016	220492	51.977
<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	16/01/2017	269	176
<b>Registrazione</b>				
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°1635 Reg.Part del 10 Maggio 2018, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a PESCIA il 27/12/2006  
 Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.400.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.200.000,00  
 Spese: € 1.200.000,00  
 Percentuale interessi: 4,725 %  
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
 Data: 18/12/2006  
 N° repertorio: 198.114  
 N° raccolta: 35.658

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 31/01/2011

Reg. gen. 410 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 187.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 132.567,20

Spese: € 4.720,10

Interessi: € 49.712,70

Percentuale interessi: 12,025 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/01/2011

N° repertorio: 99

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO

Iscritto a PESCIA il 15/06/2016

Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 578.356,36

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Trascrizioni**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 13/12/2011

Reg. gen. 5234 - Reg. part. 3327

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1.

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 10/05/2018

Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1635

Quota: 1/1

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1

• **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCIA il 05/11/2019

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 3641

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, né tanto meno alla eventuale restrizione di beni. La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, né ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C.



**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per quanto riguarda la cancellazione di:

-IPOTECA GIUDIZIALE,

-IPOTECA LEGALE,

si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).

\*\*In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.

\* \* \*

Si da atto che da molti anni, l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- uniformandosi all'orientamento delle altre Agenzie di Italia, rifiuta la cancellazione anche parziale della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, adducendo le seguenti motivazioni. "L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle



iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni.

La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C."

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento hanno riscontrato la seguente Formalità Pregiudizievoli, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta il 05 Novembre 2019 al N°3641 Reg.Part, a Favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]", Contro "[REDACTED]", derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 15 Ottobre 2019, REP.N°85/2019.

## NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53 , Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022.

L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

- che l'edificio di cui la porzione immobiliare fa parte, originariamente destinato a cartiera, è stato costruito in epoca remota e, comunque in data anteriore al 01° Settembre 1967;

-che è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria N°75 del 09 Aprile 1996;

-che successivamente è stato interessato da ristrutturazione totale, in virtù dei seguenti atti amministrativi:

1. Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale N°46 del 14 Giugno 2000 per il recupero dell' ex Cartiera "il Camminone", per la realizzazione di N°2 magazzini e N°23 appartamenti.

2. Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001, in Attuazione del Piano di Recupero per intervento di



ristrutturazione edilizia e realizzazione di unità abitative e direzionali,

3. Variante al Piano di Recupero N°46/2000 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N°57 del 14 settembre 2006 per il recupero dell' Ex Cartiera "il Camminone" per la realizzazione di N°1 unità direzionale, N°2 unità artigianali di servizio e N°39 appartamenti, cui ha fatto seguito la Denuncia di Inizio Attività N°235 per intervento edilizio, Protocollo N°10343 del 20 Aprile 2007.

Successivamente,

1. E' stato istruito Avvio del Procedimento Amministrativo per abusi edilizi in difformità dei titoli abilitativi del 20 Giugno 2008, Protocollo N°15389 e del 25 Giugno 2008, Protocollo N°15857.

2. E' stata emessa Ordinanza di Sospensione dei Lavori N°245 del 27 Agosto 2008.

3. E' stata dichiarata inammissibile dall'Ufficio Urbanistica con Determina Dirigenziale N°576 del 19 Dicembre 2008, la Denuncia di Inizio Attività N°235/2007 e gli atti ad essa afferenti, per esecuzione di opere in assenza e/o difformità di titolo abilitativo.

Alla luce di tutti gli accadimenti narrati,

1. In data 05 Marzo 2009 è stata presentata richiesta di Accertamento di Conformità N°137/PC/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005); richiesta archiviata dall'ufficio con Determina Dirigenziale N°645/299 del 01° Dicembre 2009.

2. A seguito dell'archiviazione della richiesta di sanatoria sopracitata, è stata presentata nuova richiesta di Accertamento di Conformità N°592/PE/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005), in data 30 Settembre 2009, Protocollo N°27563; richiesta archiviata a seguito di Comunicazione Motivi Ostativi ex art. 10 bis Prot. 24177 dell'11 Agosto 2015 e successiva Comunicazione di Diniego Protocollo N°32864 del 28 Ottobre 2015.

\* \* \*

Significando che all'attualità, non risultano essere stati emessi ulteriori atti da parte dell'ufficio e, neppure ordinanze di ripristino.

Secondo le valutazioni oggettive, il Piano di Recupero doveva essere attuato nel termine massimo di dieci anni dalla sua approvazione, pertanto la Variante risulta decaduta il 14 Settembre 2016.

Per quanto attiene al versamento degli Oneri Concessori e, del Costo di Costruzione, si precisa che gli stessi risultano pagati in riferimento alla Concessione Edilizia N°30/2001, con esclusione della monetizzazione degli standard.

\* \* \*

Alla luce delle vicende narrate, in considerazione dell'assenza di Titolo Abilitativo alla Variante del Piano di Recupero, preso atto delle Pratiche Edilizie archiviate perché inammissibili, è possibile affermare:

-che l'unico Titolo Abilitativo legittimo è costituito dalla Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001;

-che le consistenti variazioni sia planimetriche sia nel numero di unità immobiliari in più e le diverse proprietà attuali rendono complicato il raffronto tra la situazione assentita e quella di fatto realizzata;

-che l'assenza di conformità urbanistica non è solo riferita alle singole unità immobiliari, bensì all'intero complesso immobiliare.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sopralluogo operato non ha rilevato problematiche legate alla mancanza dei requisiti igienico sanitari dei locali interni dell'unità abitativa.

Si dovrà attuare, al fine di sanare sul mero profilo della commerciabilità del bene la "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che riguarderà il singolo bene rispetto all'intero contesto condominiale, con corresponsione pro-quota dei costi derivanti da integrazione Oneri Concessori, Costo di Costruzione, Monetizzazione Standard Urbanistici, da completamento impianto depurazione e Sanzioni, oltre che da Onorario del Professionista che seguirà tale attività, sarà necessario procedere ad una pratica di adeguamento con eventuali opere di demolizioni per ampliamento delle aperture esistenti.

Per quanto attiene alla "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le parti condominiali, da sottoscrivere da tutti gli aventi titolo e, dopo avere costituito il Condominio, si rileva che la stessa che comporterà il pagamento della Sanzione pari ad € 1.725,00 (è stata quantificata dall'Ufficio in questi termini, ma l'importo corretto sarà indicato al momento in cui verrà impostata la pratica), da ripartire pro-quota, unitamente all'onorario del Professionista che dovrà occuparsi di tutte le attività tecniche, dovrà essere redatta per "regolarizzare" tutte le modifiche che hanno interessato per esempio le scale di accesso ai ballatoi, le scale esterne, i corridoi interni, la realizzazione dei terrazzi, etc..

E' importante precisare infatti che, dal Progetto iniziale che prevedeva la realizzazione di complessive N°25 unità immobiliari, si è passati alla realizzazione di N°42 unità immobiliari andando a modificare completamente la dislocazione di ogni singolo bene, con grande fatica se non impossibilità quindi nel rintracciare per ciascun bene lo Stato Precedente (di cui al Titolo legittimo).

\* \* \*

### A) COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alla singola unità immobiliare, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

-DIRITTI DI SEGRETERIA  
€ 100,00

-SANZIONE  
Pari al doppio degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione (€ 245.289,10x2= € 490.578,20)  
PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 18,23  
€ 8.943,24

-CORRESPONSIONE INTEGRAZIONE ONERI CONCESSIONI, COSTO DI COSTRUZIONE E STANDARD URBANISTICI (€ 430.149,10) meglio descritti al successivo Capitolo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI"



PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 18,23

€ 7.841,62

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**-ONORARIO DEL PROFESSIONISTA**

Per attività tecniche inerenti:

a) Rilievo planoaltimetrico dei locali interessati con restituzione grafica;

b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, se è possibile individuare il bene rispetto allo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 anche la Tavola Stato Autorizzato e Stato Sovrapposto, Relazione Tecnica Descrittiva, Calcolo Superfici di ogni singolo ambiente e Verifica dei Requisiti Igienico-Sanitari;

c) Redazione e presentazione di Planimetria a Variazione per le lievi difformità già accertate dal C.T.U. e, nell'eventualità di dovere effettuare opere di adeguamento, andranno riportate anche lo stato definitivo (già conteggiato al Capitolo "DATI CATASTALI"

€ 2.562,00 (compreso I.V.A. e C.N.G.)

\* \* \*

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alle Parti Condominiali, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

**-DIRITTI DI SEGRETERIA**

€ 500,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 18,23

€ 9,12

**SANZIONE**

€ 1.725,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 18,23

€ 31,45

**ONORARIO DEL PROFESSIONISTA**

Per attività tecniche inerenti:

a) Rilievo planoaltimetrico di tutto il complesso immobiliare con indicazione delle Parti a Comune rispetto alle singole proprietà con restituzione grafica;

b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, lo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 e Stato Sovrapposto sia delle Piante che delle Sezioni e Prospetti, Relazione Tecnica Descrittiva.

€ 25.620,00 (compreso I.V.A. e C.N.G.) da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 18,23

€ 467,05

\* \* \*

**TOTALE**

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 19.446,86

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 507,62

€ 19.954,48

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 1.458,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esistono vincoli ed oneri derivanti da rapporti condominiali.

\* \* \*

Si rileva la presenza di vincoli ed obblighi nascenti dalla Convenzione della Variante al Piano di Recupero N°46/2000 del 15 Dicembre 2006, la quale prevedeva

a) la corresponsione di:

- Monetizzazione degli Standard Urbanistici quali: parcheggi a verde pubblico;
  - Integrazione degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione, il tutto come da Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008 da integrare con gli aumenti ISTAT;
  - Nuovi parametri per posti auto e verde pubblico;
- ad oggi non versati .

b) la installazione di:

- Depuratore per scarichi ed acque reflue;
- ad oggi non realizzato.

Quindi dovendo procedere, in vista di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per ogni singola unità immobiliare alla corresponsione pro-quota di tutti gli oneri di cui alla sopracitata Convenzione, il C.T.U., ha provveduto ad aggiornare gli importi richiesti con la Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008, predisponendo la seguente tabella, allegata alla Perizia Immobiliare, i cui valori sono stati poi ripartiti sulla base dei Millesimi di Proprietà calcolati dal C.T.U.

### A) - CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI -

Come anticipato nel Capitolo "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE", posto che con il nuovo strumento urbanistico approvato in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022 e, il Parere Preventivo rilasciato dal Funzionario dell'A.O. del Comune di Pescia, su istanza del C.T.U., all'attualità è possibile procedere alla presentazione di singole sanatorie seppur del tenore "Giurisprudenziale" e, che le stesse prioritariamente al rilascio della sanatoria debbano essere integrate

- a- con adeguamento igienico-sanitario;
- b- con la costituzione di un Condominio per la monetizzazione degli oneri concessori e del costo di costruzione, versamento della sanzione, installazione di depuratore scarichi ed acque reflue;
- c- con la Sanatoria delle Parti Condominiali;

il sottoscritto al fine di poter valorizzare ed imputare ad ogni bene pro-quota tutti gli oneri nascenti dalla Convenzione del Piano di Recupero - percepiti solo rispetto al numero iniziale delle unità abitative e non per complessivi N°25- e, che dovranno essere integrate sulla base di quelle attuali N°42 (Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Costo di Costruzione), nonché delle Monetizzazioni di tutti gli Standard Urbanistici, della Sanzione e dei costi relativi all'impianto di depurazione, basandosi sulla DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 del 26 Novembre 2008 procederà alla determinazione di quanto ancora da versare, partendo da dati certi che verranno rivalutati ad oggi.

Resta inteso che la puntuale valutazione di quanto dovuto per gli oneri e, gli accessori sopradescritti, spetterà al Comune, una volta che verranno istruite le pratiche di Sanatoria.



\* \* \*

**B)-DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 DEL 26 NOVEMBRE 2008 -**

Da parte dell'ufficio risulta definita la Determina Dirigenziale N°527 del 26 Novembre 2008, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione complessivi per gli interventi previsti dal Piano di Recupero e le relative monetizzazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**B.1) CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI DOVUTI**

(ai sensi del TITOLO VI del Regolamento edilizio Comunale)

**PROSPETTO CALCOLO DEGLI ONERI**

Art.88; Allegato C -REGOLAMENTO EDILIZIO

(RIF. Relazione Tecnica Piano di Recupero - Tab. pag 8)

**DIREZIONALE:**

O.U PRIMARIA MC. 2.914,36 X 5,74 X 0,7 = € 11.709,90  
O.U SECONDARIA MC. 2.914,36 X 4,33 X 0,7 = € 8.833,43

**RESIDENZIALE:**

O.U PRIMARIA MC. 8.526,12 X 4,17 X 0,7 = € 24.887,74  
O.U SECONDARIA MC. 8.526,12 X 12,64 X 0,7 = € 75.439,11  
TOTALE € 120.870,18

\* \* \*

**B.2) CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Art.112 lett. A) - R.E. / artt. 84, 85; Allegato C - R.E.

DIREZIONALE 10% X (MQ.665,38 X € 700,00) = € 46.576,00  
RESIDENZIALE Sun 2.522,83 X 221,22 X 0,07 = € 39.067,03  
TOTALE € 85.643,03

**B.3) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD**

**B.3.1) MONETIZZAZIONE PARCHEGGI**

MQ. 1.107,10 X € 103,00 = € 114.030,82

**B.3.2) MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO MQ. 1.040,15 X € 40,00 = € 41.606,08**

IMPORTO COMPLESSIVO € 155.636,90

\* \* \*

**B.3.4) RIEPILOGO:**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 36.597,64  
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 84.272,54  
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE € 120.870,18  
MONETIZZAZIONE SUPERFICIE STANDARD € 155.636,90  
COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE+DIREZIONALE € 85.643,03

\* \* \*

TOTALE COMPLESSIVO ONERI DA VERSARE € 362.150,11

\* \* \*

**C)-RIVALUTAZIONE MONETARIA-**

Procedendo attraverso sito dedicato al calcolo della rivalutazione monetaria dal 26 Novembre 2008 alla data del 22 Giugno 2023, è stato possibile per ciascuna voce, determinare il seguente risultato.

**ONERI CONCESSORI DOVUTI****DIREZIONALE:**

O.U PRIMARIA € 11.709,90  
 O.U SECONDARIA € 8.833,43

RIVALUTATA € 13.908,61  
 RIVALUTATA € 10.492,04

**RESIDENZIALE:**

O.U PRIMARIA € 24.887,74  
 O.U SECONDARIA € 75.439,11

RIVALUTATA € 29.560,78  
 RIVALUTATA € 89.603,91

**COSTO DI COSTRUZIONE**

DIREZIONALE € 46.576,00  
 RESIDENZIALE Sun € 39.067,03

RIVALUTATA € 55.321,32  
 RIVALUTATA € 46.402,44

**MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD**

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 114.030,82

RIVALUTATA € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 41.606,08

RIVALUTATA € 49.418,23

**TOTALE COMPLESSIVO ONERI RIVALUTATI**

**€ 430.149,10**

\* \* \*

Valore che come detto, dovrà essere ripartito in base ai millesimi di proprietà calcolati dal C.T.U., per ogni unità immobiliare.

\* \* \*

Per quanto attiene all'impianto di depurazione, indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

Considerando il costo del materiale, quello della manodopera per installazione, e dovendo comunque prevedere -perché non vi è conoscenza certa dei luoghi-, la realizzazione di tubazioni SCARICHI E FOGNATURE NERE comprensiva di scavo e posa tubazioni in PVC per lo smaltimento delle acque reflue, i pezzi speciali ed i raccordi, le guarnizioni e quant'altro occorre per dare il finito a regola d'arte, si computa un costo di € 80.000,00 (I.V.A. compresa)

\* \* \*

**RIEPILOGO COSTI****A) ONERI CONCESSORI DOVUTI****DIREZIONALE:**

O.U PRIMARIA € 13.908,61  
 O.U SECONDARIA € 10.492,04

**RESIDENZIALE:**

O.U PRIMARIA € 29.560,78  
 O.U SECONDARIA € 89.603,91

**COSTO DI COSTRUZIONE**

DIREZIONALE € 55.321,32  
 RESIDENZIALE Sun € 46.402,44

**B) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD**



MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 49.418,23

TOTALE COMPLESSIVO ONERI € 430.149,10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C)IMPIANTO DI DEPURAZIONE € 80.000,00

\* \* \*

MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE DI OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE –

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI 520 Subalterno N°36-N°520 Subalterno N°40

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°37,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°38, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 =

MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°39, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 =

MILLESIMI 13,02

\* \* \*

1) Ufficio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI N°247 Subalterno N°60-N°520 Subalterno N°4,

R.C. € 1.861,83 x 0,06724610392 = MILLESIMI 125,20

2) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°61,

R.C. € 565,42 x 0,06724610392 = MILLESIMI 38,02

3) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°62,

R.C. € 425,15 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,59

\* \* \*

Piano Terreno

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°16,

R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°17,

R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°18,

R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°19,  
R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°20,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°21,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°22,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°23,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°24,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°25,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°26,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

Piano Primo (o Mezzanino)

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°28,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°29,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°30,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°31,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°32,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63



6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°33,  
R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°34,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°35,  
R.C. € 542,28 x 0,06724610392 = MILLESIMI 36,47

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°36,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°37,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°38,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

#### Piano Secondo e Secondo e Terzo

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°39,  
R.C. € 426,07 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,65

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°40,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°41,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°42,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°43,  
R.C. € 497,09 x 0,06724610392 = MILLESIMI 33,43

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°44,  
R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°45,  
R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°46,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°47,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°48,  
R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°49,  
R.C. € 341,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 22,97

12) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°50,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

13) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°51,  
R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39

\* \* \*

#### POSTI AUTO SCOPERTI

1) Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°52,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

2) Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°53,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

3) Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°54,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

4) Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°55,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

5) Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°56,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

6) Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°57,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45



7)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°58,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

8)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°6,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

9)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°7,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

10)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°8,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

11)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°9,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

12)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°10,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

13)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°11,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

14)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°12,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

15)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°13,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

16)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°14,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

17)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°15,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

18)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°16,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

19)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°17,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

20) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°18,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

21) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°19,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

22) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°20,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

23) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°21,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

24) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°22,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

25) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°23,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

26) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°24,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

27) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°25,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

28) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°26,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

29) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°27,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

30) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°28,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

31) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°29,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

32) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°30,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45



33) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°31,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

34) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°32,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

35) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°33,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

36) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°34,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

37) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°35,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

\* \* \*

Si rileva la presenza di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in data 30 Gennaio 2009, REP.N°354/2009, inerente Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti, a Favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e Contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE- in data 04 Febbraio 2009 al N°332 REG.PART.

Con la Domanda Giudiziale suindicata, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dai convenuti in calce al Contratto Costitutivo delle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dichiarare l'avvenuto trasferimento in favore dell'attore del diritto di proprietà dei beni immobili specificati in atto a titolo di conferimento del capitale sociale della costituita ma non ancora iscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a coinvolgere diritti immobiliari estranei alla presente Procedura Esecutiva.

Si rileva la presenza di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in data 30 Gennaio 2009, REP.N°354/2009, inerente Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti, a Favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e Contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE- in data 04 Febbraio 2009 al N°332 REG.PART.

Con la Domanda Giudiziale suindicata, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dai convenuti in calce al Contratto Costitutivo delle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dichiarare l'avvenuto trasferimento in favore dell'attore del diritto di proprietà dei beni immobili specificati in atto a titolo di conferimento del capitale sociale della costituita ma non ancora iscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a coinvolgere diritti immobiliari estranei alla presente Procedura Esecutiva.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 4, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, l'unica Certificazione redatta dal Notaio DE LUCA PATRIZIA, con studio in Pistoia, Iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Firenze, Pistoia e Prato, in data 07 Gennaio 2020 riguarda la Certificazione Ipotecaria ventennale che riporta solo l'identificazione dei beni pignorati senza andare a rappresentare per ciascuno la storia ventennale.

In ragione di ciò la documentazione così come prevista dal suindicato articolo non risulta completa, in quanto appunto mancante della parte Catastale.

Al fine di ovviare a tale situazione di difformità sarà cura del C.T.U. fornire tutte le informazioni necessarie alla integrazione della Certificazione attraverso le visure storiche richieste d'ufficio al Catasto di Pistoia, i cui dati saranno inseriti nel Capitolo "Cronistoria Catastale".

#### 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)

La titolare dei diritti immobiliari posti in vendita risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### CONFINI

CONFINI: Affaccio su Via Mammianese Nord, Scannafosso (identificato al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°520 Subalterno N°2), Bene identificato dal LOTTO N°1, Vano Scale-Corridoio e locale Ascensore (identificati al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°247 Subalterno N°59).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	75,50 mq	1,00	75,50 mq	3,30 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1987 al 31/01/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 31/01/1987 al 30/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 30/11/1992 al 05/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7

		Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 24/12/2004 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 21/05/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl. 7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 24/02/2006 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl. 7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 30/03/2006 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T
Dal 29/11/2007 al 12/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T
Dal 12/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 3 Superficie catastale 78 mq Rendita € 232,41 Piano T
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 3 Rendita € 232,41 Piano T

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Ceus.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	247	22		A2	1	3	78 mq	232,41 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

**AGGIORNAMENTO CATASTALE-** Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto.

Nessuna Nota da segnalare.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed, è stata controllata la completezza e correttezza della Certificazione Ipotecaria prevista dall'Art. 567, 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia, al fine della presa visione delle Concessioni Edilizie con estrazione di copie relative al bene in esame, LOTTO N°3, per la verifica della conformità urbanistica.

Si sono svolte numerose sessioni con il Tecnico referente, per il confronto sulla complessa situazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare del quale il bene in oggetto è parte integrante, anche alla luce del nuovo strumento urbanistico, per comprendere ragionevolmente i margini riferibili ad una sanatoria edilizia rispetto agli abusi compiuti, per i quali fino ad oggi non sussiste la doppia conformità.

Il C.T.U., previa autorizzazione del Giudice Delle Esecuzioni, ha provveduto a richiedere al Sindaco, al Responsabile dell'A.O. Urbanistica e Assetto del Territorio e, all'Assessore all'Urbanistica, un Parere Preventivo in merito alla complicata situazione urbanistica del complesso immobiliare, allo scopo di comprendere la reale volontà e fattibilità per la regolarizzazione delle unità immobiliari.

A tale richiesta ha fatto seguito la risposta da parte dell'Arch. Anna Maria Maraviglia con Nota del 02 Febbraio 2021, alla quale il sottoscritto ha ritenuto di dover muovere alcune osservazioni, in quanto, pur ravvedendo nel parere una volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di sanare le difformità esistenti sui beni pignorati, ha preso atto di alcune posizioni e regolamentazioni che di fatto ne impediscono la fattibilità. Quindi inoltra



precisazioni alla Nota suddetta in data 06 Aprile 2021, evasa dal Funzionario in data 20 Aprile 2022.  
Si sono succeduti diversi confronti con l'Ufficio preposto al fine di valorizzare la parte inerente gli Oneri Concessori, Costo di Costruzione e gli Standard Urbanistici.



## PATTI

Gli Atti di Provenienza compiuti nel ventennio, non hanno rilevato la presenza di patti riguardanti il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare.

## STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture.

Il bene interessato, risulta pavimentato e rivestito sia nella zona cottura che nel bagno. Il bagno è completo di tutti i sanitari e dotato di doccia. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; gli impianti esistenti devono essere completati e, mancano gli allacciamenti. Le porte interne in legno risultano di buona fattura. Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di buono stato conservativo, anche se necessitano di interventi di ripulitura.

Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pesca è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale formato da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su due Piani fuori terra oltre Piano Mezzanino, all'interno del quale si trovano unità abitative, con annessi locali al Piano Seminterrato, posti auto scoperti e coperti privati ed altre tipologie abitative in corpo distaccato. Il tutto corredato da corte e viabilità interna a comune.

Tuttavia non esiste il Condominio come forma giuridica, in quanto le vicende giudiziarie che si sono succedute nel tempo a causa degli abusi edilizi e, che hanno coinvolto l'intero complesso immobiliare anche in procedure di sequestro, di fatto hanno impedito che le proprietà delle diverse unità immobiliari potessero completare i lavori di finitura e di impianti e, quindi di potervi abitare.

Le parti a comune, costituite catastalmente sono:

- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°6;
- l'ingresso-vano scale-corridoio e ascensore, identificati catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°59;
- la corte e viabilità interna a comune, identificate catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°1;
- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°2;



tutte qualificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI.

Da un punto di vista prettamente giuridico, per le Parti a Comuni riguardanti l'edificio condominiale, si rimanda a quanto riportato nell'ART.1117 del Codice Civile.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che con Atto ai rogiti del Notaio Bellandi Carlo in data 09 Giugno 1987, Rep.N°46.993, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Giugno 1987 al N°1449 Reg.Part, l'allora parte venditrice si è riservata il diritto di passaggio per accesso all'immobile di sua proprietà, identificato al Catasto Fabbricati dai Mappali N°239-N°519-N°348 per porzione del Foglio di Mappa N°75, gravante porzione dell'area scoperta annessa al complesso immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare in esame, presenta una struttura portante in muratura costituita da pietrame e mattoni pieni. Il solaio di calpestio è realizzato in laterizio armato e quello del soffitto in legno e laterizio. Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in esame risulta intonacato con sovrastante tinteggiatura.

Tutti i locali sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato di colore beige, di taglio medio, formato quadrato e disposte in diagonale. Il bagno pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e rivestito in ceramica, così risulta completo di sanitari e dotato di doccia. La cucina è rivestita in mattonelle di gres porcellanato.

Le porte interne presenti e non ancora installate, ma depositate in sede, sono in legno tamburato.

Le finestre della cucina e della camera sono in legno e dotate di doppi vetri (priva di persiane o "scuroli").

Si rileva la presenza di caldaia a gas metano nella cucina.

Non sono presenti elementi radianti.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, completamente ultimato.

Mancano tutti gli allacciamenti agli impianti.

In riferimento all'impianto di depurazione indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Si rileva che l'unità immobiliare in esame, non risulta abitata.

Al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo il bene risultava ancora da ultimare per quanto riguarda alcune rifiniture. Mancano gli allacciamenti alle varie utenze.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1987 al 24/12/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO AVV. CARLO BELLANDI	09/06/1987	46.993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. geo.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	19/06/1987	2149	1449
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO AVV. CIRO LENZI	05/07/1995	38.453	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. geo.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	14/07/1995	2692	1717
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	04/08/1995	2692			
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA	22/10/2002	24.303	5.496
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. geo.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	26/10/2002	5458	3349
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	25/10/2002	97	1T
Dal 24/12/2004 al 05/10/2005	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	24/12/2004	185.008	30.442
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	13/01/2005	216	117
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/10/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO CORRETTIVO</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	05/10/2005	191.233	32.491
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	12/10/2005	5266	2916
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2006 al 12/12/2011	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	24/02/2006	194.103	33.590
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	24/03/2006	1715	991

		PESCIA			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/2011 al 21/12/2016	**** Omissis ****	<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI PISTOIA	12/12/2011	1862	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	30/08/2016	3574	2485
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	21/12/2016	220492	51.977
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	16/01/2017	269	176
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°1635 Reg.Part del 10 Maggio 2018, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 27/12/2006  
Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Spese: € 1.200.000,00  
Percentuale interessi: 4,725 %  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 198.114  
N° raccolta: 35.658  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCIA il 31/01/2011  
Reg. gen. 410 - Reg. part. 94  
Quota: 1/1  
Importo: € 187.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 132.567,20  
Spese: € 4.720,10  
Interessi: € 49.712,70  
Percentuale interessi: 12,025 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/01/2011  
N° repertorio: 99  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO  
Iscritto a PESCIA il 15/06/2016  
Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477  
Quota: 1/1  
Importo: € 578.356,36

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 28/10/2019

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 3533

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°4 e LOTTO N°5.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCIA il 05/11/2019

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 3641

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni. La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C.

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Per quanto riguarda la cancellazione di:

-IPOTECA GIUDIZIALE,

-IPOTECA LEGALE,

si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).

\*\*In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.

\* \* \*

Si da atto che da molti anni, l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- uniformandosi all'orientamento delle altre Agenzie di Italia, rifiuta la cancellazione anche parziale della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, adducendo le seguenti motivazioni. "L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni.

La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C."

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento hanno riscontrato la seguente Formalità Pregiudizievoli, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta il 05 Novembre 2019 al N°3641 Reg.Part, a Favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]", Contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 15 Ottobre 2019, REP.N°85/2019.

## NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53 , Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022.

L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

- che l'edificio di cui la porzione immobiliare fa parte, originariamente destinato a cartiera, è stato costruito in epoca remota e, comunque in data anteriore al 01° Settembre 1967;

-che è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria N°75 del 09 Aprile 1996;

-che successivamente è stato interessato da ristrutturazione totale, in virtù dei seguenti atti amministrativi:

1. Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale N°46 del 14 Giugno 2000 per il recupero dell' ex Cartiera "il Camminone", per la realizzazione di N°2 magazzini e N°23 appartamenti.

2. Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001, in Attuazione del Piano di Recupero per intervento di ristrutturazione edilizia e realizzazione di unità abitative e direzionali,

3. Variante al Piano di Recupero N°46/2000 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N°57 del 14 settembre 2006 per il recupero dell' Ex Cartiera "il Camminone" per la realizzazione di N°1 unità direzionale, N°2 unità artigianali di servizio e N°39 appartamenti, cui ha fatto seguito la Denuncia di Inizio Attività N°235 per intervento edilizio, Protocollo N°10343 del 20 Aprile 2007.

Successivamente,

1. E' stato istruito Avvio del Procedimento Amministrativo per abusi edilizi in difformità dei titoli abilitativi del 20 Giugno 2008, Protocollo N°15389 e del 25 Giugno 2008, Protocollo N°15857.

2. E' stata emessa Ordinanza di Sospensione dei Lavori N°245 del 27 Agosto 2008.

3. E' stata dichiarata inammissibile dall'Ufficio Urbanistica con Determina Dirigenziale N°576 del 19 Dicembre 2008, la Denuncia di Inizio Attività N°235/2007 e gli atti ad essa afferenti, per esecuzione di opere in assenza e/o difformità di titolo abilitativo.

Alla luce di tutti gli accadimenti narrati,

1. In data 05 Marzo 2009 è stata presentata richiesta di Accertamento di Conformità N°137/PC/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005); richiesta archiviata dall'ufficio con Determina Dirigenziale N°645/299 del 01° Dicembre 2009.

2. A seguito dell'archiviazione della richiesta di sanatoria sopracitata, è stata presentata nuova richiesta di Accertamento di Conformità N°592/PE/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005), in data 30 Settembre 2009, Protocollo N°27563; richiesta archiviata a seguito di Comunicazione Motivi Ostativi ex art. 10 bis Prot. 24177 dell'11 Agosto 2015 e successiva Comunicazione di Diniego Protocollo N°32864 del 28 Ottobre 2015.

\* \* \*

Significando che all'attualità, non risultano essere stati emessi ulteriori atti da parte dell'ufficio e, neppure ordinanze di ripristino.

Secondo le valutazioni oggettive, il Piano di Recupero doveva essere attuato nel termine massimo di dieci anni dalla sua approvazione, pertanto la Variante risulta decaduta il 14 Settembre 2016.

Per quanto attiene al versamento degli Oneri Concessori e, del Costo di Costruzione, si precisa che gli stessi



risultano pagati in riferimento alla Concessione Edilizia N°30/2001, con esclusione della monetizzazione degli standard.

\* \* \*

Alla luce delle vicende narrate, in considerazione dell'assenza di Titolo Abilitativo alla Variante del Piano di Recupero, preso atto delle Pratiche Edilizie archiviate perché inammissibili, è possibile affermare:

- che l'unico Titolo Abilitativo legittimo è costituito dalla Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001;
- che le consistenti variazioni sia planimetriche sia nel numero di unità immobiliari in più e le diverse proprietà attuali rendono complicato il raffronto tra la situazione assentita e quella di fatto realizzata;
- che l'assenza di conformità urbanistica non è solo riferita alle singole unità immobiliari, bensì all'intero complesso immobiliare.

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

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

Durante il sopralluogo espletato è stato possibile riscontrare, per l'unità immobiliare in esame la mancanza dei requisiti igienico-sanitari, con riferimento alla superficie aerazione del locale soggiorno-pranzo, in quanto non corrispondente ai parametri indicati dall'Art. 55 del vigente Regolamento Edilizio. Tuttavia, tenuto conto che vi è il rispetto dell'Art. 54 (superficie illuminante), tale pregiudizio potrà essere soggetto a deroga.

Di conseguenza, prima della presentazione della "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che riguarderà il singolo bene rispetto all'intero contesto condominiale, con corresponsione pro-quota dei costi derivanti da integrazione Oneri Concessori, Costo di Costruzione, Monetizzazione Standard Urbanistici, da completamento impianto depurazione e Sanzioni, oltre che da Onorario del Professionista che seguirà tale attività, sarà necessario procedere ad una pratica di adeguamento che individui esattamente la tipologia del requisito mancante con la richiesta di Deroga agli organi competenti.

Per quanto attiene alla "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le parti condominiali, da sottoscrivere da tutti gli aventi titolo e, dopo avere costituito il Condominio, si rileva che la stessa che comporterà il pagamento della Sanzione pari ad € 1.725,00 (è stata quantificata dall'Ufficio in questi termini, ma l'importo corretto sarà indicato al momento in cui verrà impostata la pratica), da ripartire pro-quota, unitamente all'onorario del Professionista che dovrà occuparsi di tutte le attività tecniche, dovrà essere redatta per "regolarizzare" tutte le modifiche che hanno interessato per esempio le scale di accesso ai ballatoi, le scale esterne, i corridoi interni, la realizzazione dei terrazzi, etc..

E' importante precisare infatti che, dal Progetto iniziale che prevedeva la realizzazione di complessive N°25 unità immobiliari, si è passati alla realizzazione di N°42 unità immobiliari andando a modificare

completamente la dislocazione di ogni singolo bene, con grande fatica se non impossibilità quindi nel rintracciare per ciascun bene lo Stato Precedente (di cui al Titolo legittimo).

\* \* \*

#### A) PRATICA DI ADEGUAMENTO

Al momento non è possibile stabilire come potrà essere presentata questo tipo di Pratica.

Tuttavia ipotizzando di presentare una SCIA, vi saranno i costi legati a:

#### DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 80,00

#### ONORARIO PROFESSIONISTA

€ 768,60 (comprensivo I.V.A. e C.N.G.)

#### B) COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

B.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alla singola unità immobiliare, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

#### -DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 100,00

#### -SANZIONE

Pari al doppio degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione (€ 245.289,10x2= € 490.578,20)

PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 15,63

€ 7.667,74

-CORRESPONSIONE INTEGRAZIONE ONERI CONCESSORI, COSTO DI COSTRUZIONE E STANDARD URBANISTICI (€ 430.149,10) meglio descritti al successivo Capitolo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI"

PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 15,63

€ 6.723,23

#### -ONORARIO DEL PROFESSIONISTA

Per attività tecniche inerenti:

a) Rilievo planoaltimetrico dei locali interessati con restituzione grafica;

b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, se è possibile individuare il bene rispetto allo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 anche la Tavola Stato Autorizzato e Stato Sovrapposto, Relazione Tecnica Descrittiva, Calcolo Superfici di ogni singolo ambiente e Verifica dei Requisiti Igienico-Sanitari;

c) Redazione e presentazione di Planimetria a Variazione per le lievi difformità già accertate dal C.T.U. e, nell'eventualità di dovere effettuare opere di adeguamento, andranno riportate anche lo stato definitivo (già conteggiato al Capitolo "DATI CATASTALI"

€ 2.562,00 (compreso I.V.A. e C.N.G.)

\* \* \*

B.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alle Parti Condominiali, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.



**-DIRITTI DI SEGRETERIA**

€ 500,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 15,63  
€ 7,82

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SANZIONE**

€ 1.725,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 15,63  
€ 26,96

**ONORARIO DEL PROFESSIONISTA**

Per attività tecniche inerenti:

- a) rilievo planoaltimetrico di tutto il complesso immobiliare con indicazione delle Parti a Comune rispetto alle singole proprietà con restituzione grafica;  
b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, lo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 e Stato Sovrapposto sia delle Piante che delle Sezioni e Prospetti, Relazione Tecnica Descrittiva.

€ 25.620,00 (compreso I.V.A. e C.N.G.) da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 15,63  
€ 400,44

\* \* \*

**TOTALE**

A) ADEGUAMENTO € 848,60  
B) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 17.052,97  
C) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 435,22

€ 18.336,79

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 1.250,40

\* \* \*

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Non esistono vincoli ed oneri derivanti da rapporti condominiali.

\* \* \*

Si rileva la presenza di vincoli ed obblighi nascenti dalla Convenzione della Variante al Piano di Recupero N°46/2000 del 15 Dicembre 2006, la quale prevedeva

a) la corresponsione di:

- Monetizzazione degli Standard Urbanistici quali: parcheggi a verde pubblico;
- Integrazione degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione, il tutto come da Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008 da integrare con gli aumenti ISTAT;
- Nuovi parametri per posti auto e verde pubblico; ad oggi non versati.

b) la installazione di:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-Depuratore per scarichi ed acque reflue;  
ad oggi non realizzato.

Quindi dovendo procedere, in vista di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per ogni singola unità immobiliare alla corresponsione pro-quota di tutti gli oneri di cui alla sopracitata Convenzione, il C.T.U. ha provveduto ad aggiornare gli importi richiesti con la Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008, predisponendo la seguente tabella, allegata alla Perizia Immobiliare, i cui valori sono stati poi ripartiti sulla base dei Millesimi di Proprietà calcolati dal C.T.U.

#### A)-CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI-

Come anticipato nel Capitolo "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", posto che con il nuovo strumento urbanistico approvato in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022 e, il Parere Preventivo rilasciato dal Funzionario dell'A.O. del Comune di Pescia, su istanza del C.T.U., all'attualità è possibile procedere alla presentazione di singole sanatorie seppur del tenore "Giurisprudenziale" e, che le stesse prioritariamente al rilascio della sanatoria debbano essere integrate

a-con adeguamento igienico-sanitario;

b-con la costituzione di un Condominio per la monetizzazione degli oneri concessori e del costo di costruzione, versamento della sanzione, installazione di depuratore scarichi ed acque reflue;

c-con la Sanatoria delle Parti Condominiali;

il sottoscritto al fine di poter valorizzare ed imputare ad ogni bene pro-quota tutti gli oneri nascenti dalla Convenzione del Piano di Recupero -percepiti solo rispetto al numero iniziale delle unità abitative e non per complessivi N°25- e, che dovranno essere integrate sulla base di quelle attuali N°42 (Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Costo di Costruzione), nonché delle Monetizzazioni di tutti gli Standard Urbanistici, della Sanzione e dei costi relativi all'impianto di depurazione, basandosi sulla DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 del 26 Novembre 2008 procederà alla determinazione di quanto ancora da versare, partendo da dati certi che verranno rivalutati ad oggi.

Resta inteso che la puntuale valutazione di quanto dovuto per gli oneri e, gli accessori sopradescritti, spetterà al Comune, una volta che verranno istruite le pratiche di Sanatoria.

\* \* \*

#### B)-DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 DEL 26 NOVEMBRE 2008 -

Da parte dell'ufficio risulta definita la Determina Dirigenziale N°527 del 26 Novembre 2008, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione complessivi per gli interventi previsti dal Piano di Recupero e le relative monetizzazioni.

#### B.1) CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI DOVUTI

(ai sensi del TITOLO VI del Regolamento edilizio Comunale)

#### PROSPETTO CALCOLO DEGLI ONERI

Art.88; Allegato C -REGOLAMENTO EDILIZIO

(RIF. Relazione Tecnica Piano di Recupero - Tab. pag 8)

#### DIREZIONALE:

O.U PRIMARIA MC. 2.914,36 X 5,74 X 0,7 = € 11.709,90

O.U SECONDARIA MC. 2.914,36 X 4,33 X 0,7 = € 8.833,43

#### RESIDENZIALE:

O.U PRIMARIA MC. 8.526,12 X 4,17 X 0,7 = € 24.887,74



O.U SECONDARIA MC. 8.526,12 X 12,64 X 0,7 = € 75.439,11  
TOTALE € 120.870,18

\* \* \*

### B.2) CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Art.112 lett. A) - R.E. / artt. 84, 85; Allegato C - R.E.

DIREZIONALE 10% X (MQ.665,38 X € 700,00) = € 46.576,00

RESIDENZIALE Sun 2.522,83 X 221,22 X 0,07 = € 39.067,03

TOTALE € 85.643,03

### B.3) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD

#### B.3.1) MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

MQ. 1.107,10 X € 103,00 = € 114.030,82

B.3.2) MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO MQ. 1.040,15 X € 40,00 = € 41.606,08

IMPORTO COMPLESSIVO € 155.636,90

\* \* \*

#### B.3.4) RIEPILOGO:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 36.597,64

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 84.272,54

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE € 120.870,18

MONETIZZAZIONE SUPERFICIE STANDARD € 155.636,90

COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE+DIREZIONALE € 85.643,03

\* \* \*

TOTALE COMPLESSIVO ONERI DA VERSARE € 362.150,11

\* \* \*

### C)-RIVALUTAZIONE MONETARIA-

Procedendo attraverso sito dedicato al calcolo della rivalutazione monetaria dal 26 Novembre 2008 alla data del 22 Giugno 2023, è stato possibile per ciascuna voce, determinare il seguente risultato.

#### ONERI CONCESSORI DOVUTI

##### DIREZIONALE:

O.U PRIMARIA € 11.709,90

RIVALUTATA € 13.908,61

O.U SECONDARIA € 8.833,43

RIVALUTATA € 10.492,04

##### RESIDENZIALE:

O.U PRIMARIA € 24.887,74

RIVALUTATA € 29.560,78

O.U SECONDARIA € 75.439,11

RIVALUTATA € 89.603,91

#### COSTO DI COSTRUZIONE

DIREZIONALE € 46.576,00

RIVALUTATA € 55.321,32

RESIDENZIALE Sun € 39.067,03

RIVALUTATA € 46.402,44

#### MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 114.030,82

RIVALUTATA € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 41.606,08

RIVALUTATA € 49.418,23

TOTALE COMPLESSIVO ONERI RIVALUTATI

€ 430.149,10

\* \* \*

Valore che come detto, dovrà essere ripartito in base ai millesimi di proprietà calcolati dal C.T.U., per ogni unità immobiliare.

\* \* \*

Per quanto attiene all'impianto di depurazione, indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

Considerando il costo del materiale, quello della manodopera per installazione, e dovendo comunque prevedere -perché non vi è conoscenza certa dei luoghi-, la realizzazione di tubazioni SCARICHI E FOGNATURE NERE comprensive di scavo e posa tubazioni in PVC per lo smaltimento delle acque reflue, i pezzi speciali ed i raccordi, le guarnizioni e quant'altro occorre per dare il finito a regola d'arte, si computa un costo di € 80.000,00 (I.V.A. compresa)

#### RIEPILOGO COSTI

##### A) ONERI CONCESSIONARI DOVUTI

###### DIREZIONALE:

O.U PRIMARIA € 13.908,61  
O.U SECONDARIA € 10.492,04

###### RESIDENZIALE:

O.U PRIMARIA € 29.560,78  
O.U SECONDARIA € 89.603,91

##### COSTO DI COSTRUZIONE

DIREZIONALE € 55.321,32  
RESIDENZIALE Sun € 46.402,44

##### B) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 49.418,23

TOTALE COMPLESSIVO ONERI € 430.149,10

C) IMPIANTO DI DEPURAZIONE € 80.000,00

\* \* \*

##### MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE DI OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE -

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI 520 Subalterno N°36-N°520 Subalterno N°40  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°37,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.



Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°38, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°39, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

\* \* \*

1) Ufficio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI N°247 Subalterno N°60-N°520 Subalterno N°4, R.C. € 1.861,83 x 0,06724610392 = MILLESIMI 125,20

2) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°61, R.C. € 565,42 x 0,06724610392 = MILLESIMI 38,02

3) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°62, R.C. € 425,15 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,59

\* \* \*

Piano Terreno

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°16, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°17, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°18, R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°19, R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°20, R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°21, R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°22, R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°23, R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°24,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°25,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°26,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

Piano Primo (o Mezzanino)

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°28,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°29,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°30,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°31,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°32,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°33,  
R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°34,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°35,  
R.C. € 542,28 x 0,06724610392 = MILLESIMI 36,47

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°36,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°37,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23



11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°38,  
 R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

Piano Secondo e Secondo e Terzo

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°39,  
 R.C. € 426,07 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,65

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°40,  
 R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°41,  
 R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°42,  
 R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°43,  
 R.C. € 497,09 x 0,06724610392 = MILLESIMI 33,43

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°44,  
 R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°45,  
 R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°46,  
 R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°47,  
 R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°48,  
 R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
 Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°49,  
 R.C. € 341,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 22,97

12) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°50,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

13) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°51,  
R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### POSTI AUTO SCOPERTI

##### 1) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°52,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 2) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°53,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 3) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°54,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 4) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°55,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 5) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°56,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 6) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°57,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 7) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°58,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 8) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°6,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 9) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°7,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 10) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°8,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

##### 11) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°9,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45



12) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°10,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

13) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°11,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

14) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°12,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

15) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°13,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

16) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°14,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

17) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°15,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

18) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°16,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

19) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°17,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

20) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°18,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

21) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°19,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

22) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°20,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

23) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°21,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

24) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°22,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

25) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°23,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

26) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°24,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

27) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°25,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

28) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°26,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

29) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°27,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

30) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°28,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

31) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°29,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

32) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°30,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

33) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°31,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

34) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°32,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

35) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°33,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

36) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°34,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

37) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°35,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
\*\*\*



Si rileva la presenza di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in data 30 Gennaio 2009, REP.N°354/2009, inerente Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti, a Favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e Contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE- in data 04 Febbraio 2009 al N°332 REG.PART.

Con la Domanda Giudiziale suindicata, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dai convenuti in calce al Contratto Costitutivo delle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dichiarare l'avvenuto trasferimento in favore dell'attore del diritto di proprietà dei beni immobili specificati in atto a titolo di conferimento del capitale sociale della costituita ma non ancora iscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a coinvolgere diritti immobiliari estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2/A, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, l'unica Certificazione redatta dal Notaio DE LUCA PATRIZIA, con studio in Pistoia, Iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Firenze, Pistoia e Prato, in data 07 Gennaio 2020 riguarda la Certificazione Ipotecaria ventennale che riporta solo l'identificazione dei beni pignorati senza andare a rappresentare per ciascuno la storia ventennale.

In ragione di ciò la documentazione così come prevista dal suindicato articolo non risulta completa, in quanto appunto mancante della parte Catastale.

Al fine di ovviare a tale situazione di difformità sarà cura del C.T.U. fornire tutte le informazioni necessarie alla integrazione della Certificazione attraverso le visure storiche richieste d'ufficio al Catasto di Pistoia, i cui dati saranno inseriti nel Capitolo "Cronistoria Catastale".

### TITOLARITÀ

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La titolare dei diritti immobiliari posti in vendita risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONFINI

CONFINI: Scannafosso (identificato al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°520 Subalterno N°2), Bene identificato dal LOTTO N°5, Vano Scale-Corridoio e locale Ascensore (identificati al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°247 Subalterno N°59), Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	0,00 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq	3,30 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>205,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>205,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1987 al 31/01/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2°



		Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 31/01/1987 al 30/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 30/11/1992 al 05/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 24/12/2004 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 21/05/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 24/02/2006 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 30/03/2006 al 29/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 14 Categoria C2 Cl.1, Cons. 164 Rendita € 194,81 Piano S1
Dal 29/11/2006 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 14 Categoria C2 Cl.5, Cons. 164 Rendita € 381,45 Piano S1
Dal 28/11/2007 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 61 Categoria C3 Cl.5, Cons. 161

		Rendita € 407,43 Piano S1
Dal 16/10/2008 al 12/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 61 Categoria C3 Cl.7, Cons. 161 Rendita € 565,42 Piano S1
Dal 12/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 61 Categoria C3 Cl.7, Cons. 161 Rendita € 565,42 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 61 Categoria C3 Cl.7, Cons. 161 Superficie catastale 204 mq Rendita € 565,42 Piano S1
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 61 Categoria C3 Cl.7, Cons. 161 Rendita € 565,42 Piano S1

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	75	247	61		C3	7	161	204 mq	565,42 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**AGGIORNAMENTO CATASTALE**- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, non risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto, limitatamente ad alcune lievi difformità interne.



**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** -La regolarizzazione catastale, è subordinata alla redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia- (ex Catasto) di nuova Planimetria Catastale a Variazione, previa il pagamento di Diritti Catastali. Sarà cura ed onere dell'Aggiudicatario, provvedere alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, previa redazione di N°1 Dichiarazione di Variazione con procedura DO.CFA. **DIRITTI CATASTALI € 50,00=**. A tale costo andrà inoltre aggiunto l'onorario del professionista che si occuperà della pratica catastale, pari ad € 384,30 (comprensivo di C.N.G. e I.V.A.).

Tuttavia non ha alcun valore procedere alla regolarizzazione catastale, fino a quando non sarà possibile "sanare" la questione urbanistica.

**TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30**

Tuttavia la regolarizzazione catastale è subordinata alla presentazione della pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale"

\*\*\*

Nessuna Nota da segnalare.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed, è stata controllata la completezza e correttezza della Certificazione Ipotecatale prevista dall'Art. 567, 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia, al fine della presa visione delle Concessioni Edilizie con estrazione di copie relative al bene in esame, LOTTO N°4, per la verifica della conformità urbanistica.

Si sono svolte numerose sessioni con il Tecnico referente, per il confronto sulla complessa situazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare del quale il bene in oggetto è parte integrante, anche alla luce del nuovo strumento urbanistico, per comprendere ragionevolmente i margini riferibili ad una sanatoria edilizia rispetto agli abusi compiuti, per i quali fino ad oggi non sussiste la doppia conformità.

Il C.T.U., previa autorizzazione del Giudice Delle Esecuzioni, ha provveduto a richiedere al Sindaco, al Responsabile dell'A.O. Urbanistica e Assetto del Territorio e, all'Assessore all'Urbanistica, un Parere Preventivo in merito alla complicata situazione urbanistica del complesso immobiliare allo scopo di comprendere la reale volontà e fattibilità per la regolarizzazione delle unità immobiliari.

A tale richiesta ha fatto seguito la risposta da parte dell'Arch. Anna Maria Maraviglia con Nota del 02 Febbraio 2021, alla quale il sottoscritto ha ritenuto di dover muovere alcune osservazioni, in quanto, pur ravvedendo nel parere una volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di sanare le difformità esistenti sui beni pignorati, ha preso atto di alcune posizioni e regolamentazioni che di fatto ne impediscono la fattibilità. Quindi inoltra precisazioni alla Nota suddetta in data 06 Aprile 2021, evasa dal Funzionario in data 20 Aprile 2022.

Si sono succeduti diversi confronti con l'Ufficio preposto al fine di valorizzare la parte inerente gli Oneri Concessori, Costo di Costruzione e gli Standard Urbanistici.



## PATTI

Gli Atti di Provenienza compiuti nel ventennio, non hanno rilevato la presenza di patti riguardanti il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare.

## STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture.

Il bene interessato, risulta intonacato con sovrastante tinteggiatura e, presenta criticità riferibili a fenomeni di umidità da risalita. E' completamente pavimentato e, sprovvisto sia di infissi interni ed esterni.

I bagni ed antibagni sono da ultimare e, risultano mancanti di sanitari.

Gli impianti sono predisposti; mancano placche alle prese dell'impianto elettrico e scatole dei quadri generali.

Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di trascuratezza e necessitano di interventi di ripulitura.

Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale formato da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su due Piani fuori terra oltre Piano Mezzanino, all'interno del quale si trovano unità abitative, con annessi locali al Piano Seminterrato, posti auto scoperti e coperti privati ed altre tipologie abitative in corpo distaccato. Il tutto corredato da corte e viabilità interna a comune.

Tuttavia non esiste il Condominio come forma giuridica, in quanto le vicende giudiziarie che si sono succedute nel tempo a causa degli abusi edilizi e, che hanno coinvolto l'intero complesso immobiliare anche in procedure di sequestro, di fatto hanno impedito che le proprietà delle diverse unità immobiliari potessero completare i lavori di finitura e di impianti e, quindi di potervi abitare.

Le parti a comune, costituite catastalmente sono:

- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°6;
- l'ingresso-vano scale-corridoio e ascensore, identificati catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°59;
- la corte e viabilità interna a comune, identificate catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°1;
- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°2;

tutte qualificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI.



Da un punto di vista prettamente giuridico, per le Parti a Comuni riguardanti l'edificio condominiale, si rimanda a quanto riportato nell'ART.1117 del Codice Civile.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che con Atto ai rogiti del Notaio Bellandi Carlo in data 09 Giugno 1987, Rep.N°46.993, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Giugno 1987 al N°1449 Reg.Part, l'allora parte venditrice si è riservata il diritto di passaggio per accesso all'immobile di sua proprietà, identificato al Catasto Fabbricati dai Mappali N°239-N°519-N°348 per porzione del Foglio di Mappa N°75, gravante porzione dell'area scoperta annessa al complesso immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare in esame, presenta una struttura portante in muratura costituita da pietrame e mattoni pieni. Il solaio di calpestio è realizzato in laterizio armato e quello del soffitto a volta in mattoncini a "facciavista". Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare in esame risulta intonacato con sovrastante tinteggiatura.

Tutti i locali sono pavimentati con lastre di grandi dimensioni e formato quadrato in gres porcellanato di colore antracite.

I servizi igienici e antibagno, sono sprovvisti di sanitari.

Mancano sia le porte interne che gli infissi a protezione delle aperture esterne (finestre e portone ingresso).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non completamente ultimato, in quanto mancano le placche a protezione delle prese esistenti e le scatole dei quadri generali.

Mancano tutti gli allacciamenti agli impianti.

In riferimento all'impianto di depurazione indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si rileva che l'unità immobiliare in esame, non risulta occupata.

Al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo il bene risultava completamente da rifinire e, da "proteggere" con infissi esterni.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1987 al 24/12/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO AVV. CARLO BELLANDI	09/06/1987	46.993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	19/06/1987	2149	1449
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO AVV. CIRO LENZI	05/07/1995	38.453	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	14/07/1995	2692	1717
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	04/08/1995	2692			
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA	22/10/2002	24.303	5.496
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	26/10/2002	5458	3349



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	25/10/2002	97	1T
Dal 24/12/2004 al 05/10/2005		**** Omissis ****			
		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	24/12/2004	185.008	30.442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	13/01/2005	216	117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2005 al 24/02/2006		**** Omissis ****			
		ATTO CORRETTIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	05/10/2005	191.233	32.491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	12/10/2005	5266	2916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2006 al 12/12/2011		**** Omissis ****			
		TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	24/02/2006	194.103	33.590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	24/03/2006	1715	991
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2011 al 21/12/2016	**** Omissis****	<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		Rogante	Data	Reperitorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	12/12/2011	1.862	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	30/08/2016	3574	2485
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		Rogante	Data	Reperitorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	21/12/2016	220492	51.977
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	16/01/2017	269	176
		<b>Registrazione</b>			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°1635 Reg.Part del 10 Maggio 2018, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 27/12/2006  
Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Spese: € 1.200.000,00  
Percentuale interessi: 4,725 %  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 198.114  
N° raccolta: 35.658  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. Significando che grava l'originaria consistenza del bene in esame (ex Subalterno N°14).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCIA il 31/01/2011  
Reg. gen. 410 - Reg. part. 94  
Quota: 1/1  
Importo: € 187.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 132.567,20  
Spese: € 4.720,10  
Interessi: € 49.712,70  
Percentuale interessi: 12,025 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/01/2011  
N° repertorio: 99  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO  
Iscritto a PESCIA il 15/06/2016  
Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477  
Quota: 1/1  
Importo: € 578.356,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 289.178,18  
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.



Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 28/10/2019

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 3533

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°3 e LOTTO N°5.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCIA il 05/11/2019

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 3641

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, né tanto meno alla eventuale restrizione di beni. La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, né ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per quanto riguarda la cancellazione di:

-IPOTECA GIUDIZIALE,

-IPOTECA LEGALE,

si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base



imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).

\*\*In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.

\* \* \*

Si da atto che da molti anni, l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- uniformandosi all'orientamento delle altre Agenzie di Italia, rifiuta la cancellazione anche parziale della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, adducendo le seguenti motivazioni. "L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni.

La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli- pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C."

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento hanno riscontrato la seguente Formalità Pregiudizievoli, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta il 05 Novembre 2019 al N°3641 Reg.Part, a Favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] Contro [REDACTED]", derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 15 Ottobre 2019, REP.N°85/2019.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53 , Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022.

L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

- che l'edificio di cui la porzione immobiliare fa parte, originariamente destinato a cartiera, è stato costruito in epoca remota e, comunque in data anteriore al 01° Settembre 1967;

-che è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria N°75 del 09 Aprile 1996;

-che successivamente è stato interessato da ristrutturazione totale, in virtù dei seguenti atti amministrativi:

1. Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale N°46 del 14 Giugno 2000 per il recupero dell' ex Cartiera "il Camminone", per la realizzazione di N°2 magazzini e N°23 appartamenti.

2. Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001, in Attuazione del Piano di Recupero per intervento di ristrutturazione edilizia e realizzazione di unità abitative e direzionali.

3. Variante al Piano di Recupero N°46/2000 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N°57 del 14 settembre 2006 per il recupero dell' Ex Cartiera "il Camminone" per la realizzazione di N°1 unità direzionale, N°2 unità artigianali di servizio e N°39 appartamenti, cui ha fatto seguito la Denuncia di Inizio Attività N°235 per intervento edilizio, Protocollo N°10343 del 20 Aprile 2007.

Successivamente,

1. E' stato istruito Avvio del Procedimento Amministrativo per abusi edilizi in difformità dei titoli abilitativi del 20 Giugno 2008, Protocollo N°15389 e del 25 Giugno 2008, Protocollo N°15857.

2. E' stata emessa Ordinanza di Sospensione dei Lavori N°245 del 27 Agosto 2008.

3. E' stata dichiarata inammissibile dall'Ufficio Urbanistica con Determina Dirigenziale N°576 del 19 Dicembre 2008, la Denuncia di Inizio Attività N°235/2007 e gli atti ad essa afferenti, per esecuzione di opere in assenza e/o difformità di titolo abilitativo.

Alla luce di tutti gli accadimenti narrati,

1. In data 05 Marzo 2009 è stata presentata richiesta di Accertamento di Conformità N°137/PC/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005); richiesta archiviata dall'ufficio con Determina Dirigenziale N°645/299 del 01° Dicembre 2009.

2. A seguito dell'archiviazione della richiesta di sanatoria sopracitata, è stata presentata nuova richiesta di Accertamento di Conformità N°592/PE/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005), in data 30 Settembre 2009, Protocollo N°27563; richiesta archiviata a seguito di Comunicazione Motivi Ostativi ex art. 10 bis Prot. 24177 dell'11 Agosto 2015 e successiva Comunicazione di Diniego Protocollo N°32864 del 28 Ottobre 2015.

\* \* \*

Significando che all'attualità, non risultano essere stati emessi ulteriori atti da parte dell'ufficio e, neppure ordinanze di ripristino.

Secondo le valutazioni oggettive, il Piano di Recupero doveva essere attuato nel termine massimo di dieci anni dalla sua approvazione, pertanto la Variante risulta decaduta il 14 Settembre 2016.

Per quanto attiene al versamento degli Oneri Concessori e, del Costo di Costruzione, si precisa che gli stessi risultano pagati in riferimento alla Concessione Edilizia N°30/2001, con esclusione della monetizzazione degli standard.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \*



Alla luce delle vicende narrate, in considerazione dell'assenza di Titolo Abilitativo alla Variante del Piano di Recupero, preso atto delle Pratiche Edilizie archiviate perché inammissibili, è possibile affermare:

- che l'unico Titolo Abilitativo legittimo è costituito dalla Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001;
- che le consistenti variazioni sia planimetriche sia nel numero di unità immobiliari in più e le diverse proprietà attuali rendono complicato il raffronto tra la situazione assentita e quella di fatto realizzata;
- che l'assenza di conformità urbanistica non è solo riferita alle singole unità immobiliari, bensì all'intero complesso immobiliare.



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

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

Il sopralluogo operato non ha rilevato problematiche legate alla mancanza dei requisiti igienico sanitari dei locali interni dell'unità abitativa.

Si dovrà attuare, al fine di sanare sul mero profilo della commerciabilità del bene la "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che riguarderà il singolo bene rispetto all'intero contesto condominiale, con corresponsione pro-quota dei costi derivanti da integrazione Oneri Concessori, Costo di Costruzione, Monetizzazione Standard Urbanistici, da completamento impianto depurazione e Sanzioni, oltre che da Onorario del Professionista che seguirà tale attività, sarà necessario procedere ad una pratica di adeguamento con eventuali opere di demolizioni per ampliamento delle aperture esistenti.

Per quanto attiene alla "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le parti condominiali, da sottoscrivere da tutti gli aventi titolo e, dopo avere costituito il Condominio, si rileva che la stessa che comporterà il pagamento della Sanzione pari ad € 1.725,00 (è stata quantificata dall'Ufficio in questi termini, ma l'importo corretto sarà indicato al momento in cui verrà impostata la pratica), da ripartire pro-quota, unitamente all'onorario del Professionista che dovrà occuparsi di tutte le attività tecniche, dovrà essere redatta per "regolarizzare" tutte le modifiche che hanno interessato per esempio le scale di accesso ai ballatoi, le scale esterne, i corridoi interni, la realizzazione dei terrazzi, etc..

E' importante precisare infatti che, dal Progetto iniziale che prevedeva la realizzazione di complessive N°25 unità immobiliari, si è passati alla realizzazione di N°42 unità immobiliari andando a modificare completamente la dislocazione di ogni singolo bene, con grande fatica se non impossibilità quindi nel rintracciare per ciascun bene lo Stato Precedente (di cui al Titolo legittimo).

#### **A) COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE**

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alla singola unità immobiliare, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

-DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 100,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-SANZIONE

Pari al doppio degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione (€ 245.289,10x2= € 490.578,20)

PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 38,02

€ 18.651,78

-CORRESPONSIONE INTEGRAZIONE ONERI CONCESSIONI, COSTO DI COSTRUZIONE E STANDARD URBANISTICI (€ 430.149,10) meglio descritti al successivo Capitolo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI"

PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 38,02

€ 16.354,27

-ONORARIO DEL PROFESSIONISTA

Per attività tecniche inerenti:

a) Rilievo planoaltimetrico dei locali interessati con restituzione grafica;

b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, se è possibile individuare il bene rispetto allo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 anche la Tavola Stato Autorizzato e Stato Sovrapposto, Relazione Tecnica Descrittiva, Calcolo Superfici di ogni singolo ambiente e Verifica dei Requisiti Igienico-Sanitari;

c) Redazione e presentazione di Planimetria a Variazione per le lievi difformità già accertate dal C.T.U. e, nell'eventualità di dovere effettuare opere di adeguamento, andranno riportate anche lo stato definitivo (già conteggiato al Capitolo "DATI CATASTALI")

€ 3.205,50 (compreso I.V.A. e C.N.G.)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \*

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alle Parti Condominiali, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

-DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 500,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 38,02

€ 19,01

SANZIONE

€ 1.725,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 38,02

€ 65,58

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ONORARIO DEL PROFESSIONISTA

Per attività tecniche inerenti:

a) Rilievo planoaltimetrico di tutto il complesso immobiliare con indicazione delle Parti a Comune rispetto alle singole proprietà con restituzione grafica;

b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, lo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 e Stato Sovrapposto sia delle Piante che delle Sezioni e Prospetti, Relazione Tecnica Descrittiva.



€ 25.620,00 (compreso I.V.A. e C.N.G.) da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 38,02  
€ 974,07

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TOTALE

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 38.308,55

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 1.058,66

€ 39.367,21

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 3.041,60

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esistono vincoli ed oneri derivanti da rapporti condominiali.

\* \* \*

Si rileva la presenza di vincoli ed obblighi nascenti dalla Convenzione della Variante al Piano di Recupero N°46/2000 del 15 Dicembre 2006, la quale prevedeva

a) la corresponsione di:

- Monetizzazione degli Standard Urbanistici quali: parcheggi a verde pubblico;

- Integrazione degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione, il tutto come da Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008 da integrare con gli aumenti ISTAT;

- Nuovi parametri per posti auto e verde pubblico;

ad oggi non versati .

b) la installazione di:

- Depuratore per scarichi ed acque reflue;

ad oggi non realizzato.

Quindi dovendo procedere, in vista di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per ogni singola unità immobiliare alla corresponsione pro-quota di tutti gli oneri di cui alla sopracitata Convenzione, il C.T.U., ha provveduto ad aggiornare gli importi richiesti con la Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008, predisponendo la seguente tabella, allegata alla Perizia Immobiliare, i cui valori sono stati poi ripartiti sulla base dei Millesimi di Proprietà calcolati dal C.T.U.

## A) -CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI-

Come anticipato nel Capitolo "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", posto che con il nuovo strumento urbanistico approvato in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022 e, il Parere Preventivo rilasciato dal Funzionario dell'A.O. del Comune di Pescia, su istanza del C.T.U., all'attualità è possibile procedere alla presentazione di singole sanatorie seppur del tenore "Giurisprudenziale" e, che le stesse prioritariamente al rilascio della sanatoria debbano essere integrate

a-con adeguamento igienico-sanitario;

b-con la costituzione di un Condominio per la monetizzazione degli oneri concessori e del costo di costruzione,

versamento della sanzione, installazione di depuratore scarichi ed acque reflue;  
c-con la Sanatoria delle Parti Condominiali;

il sottoscritto al fine di poter valorizzare ed imputare ad ogni bene pro-quota tutti gli oneri nascenti dalla Convenzione del Piano di Recupero -percepiti solo rispetto al numero iniziale delle unità abitative e non per complessivi N°25- e, che dovranno essere integrate sulla base di quelle attuali N°42 (Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Costo di Costruzione), nonché delle Monetizzazioni di tutti gli Standard Urbanistici, della Sanzione e dei costi relativi all'impianto di depurazione, basandosi sulla DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 del 26 Novembre 2008 procederà alla determinazione di quanto ancora da versare, partendo da dati certi che verranno rivalutati ad oggi.

Resta inteso che la puntuale valutazione di quanto dovuto per gli oneri e, gli accessori sopradescritti, spetterà al Comune, una volta che verranno istruite le pratiche di Sanatoria.

#### B)-DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 DEL 26 NOVEMBRE 2008 -

Da parte dell'ufficio risulta definita la Determina Dirigenziale N°527 del 26 Novembre 2008, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione complessivi per gli interventi previsti dal Piano di Recupero e le relative monetizzazioni.

#### B.1) CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI DOVUTI

(ai sensi del TITOLO VI del Regolamento edilizio Comunale)

#### PROSPETTO CALCOLO DEGLI ONERI

Art.88; Allegato C -REGOLAMENTO EDILIZIO

(RIF. Relazione Tecnica Piano di Recupero - Tab. pag 8)

#### DIREZIONALE:

O.U PRIMARIA	MC. 2.914,36 X 5,74 X 0,7 =	€ 11.709,90
O.U SECONDARIA	MC. 2.914,36 X 4,33 X 0,7 =	€ 8.833,43

#### RESIDENZIALE:

O.U PRIMARIA	MC. 8.526,12 X 4,17 X 0,7 =	€ 24.887,74
O.U SECONDARIA	MC. 8.526,12 X 12,64 X 0,7 =	€ 75.439,11
TOTALE		€ 120.870,18

\* \* \*

#### B.2) CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Art.112 lett. A) - R.E. / artt. 84, 85; Allegato C - R.E.

DIREZIONALE	10% X (MQ.665,38 X € 700,00) =	€ 46.576,00
RESIDENZIALE Sum	2.522,83 X 221,22 X 0,07 =	€ 39.067,03
TOTALE		€ 85.643,03

#### B.3) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD

##### B.3.1) MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

MQ. 1.107,10 X € 103,00 = € 114.030,82

B.3.2) MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO MQ. 1.040,15 X € 40,00 = € 41.606,08

IMPORTO COMPLESSIVO € 155.636,90

\* \* \*



**B.3.4) RIEPILOGO:**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€ 36.597,64
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€ 84.272,54
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 120.870,18
MONETIZZAZIONE SUPERFICIE STANDARD	€ 155.636,90
COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE+DIREZIONALE	€ 85.643,03
***	
TOTALE COMPLESSIVO ONERI DA VERSARE	€ 362.150,11
***	

**C)-RIVALUTAZIONE MONETARIA-**

Procedendo attraverso sito dedicato al calcolo della rivalutazione monetaria dal 26 Novembre 2008 alla data del 22 Giugno 2023, è stato possibile per ciascuna voce, determinare il seguente risultato.

**ONERI CONCESSORI DOVUTI****DIREZIONALE:**

O.U PRIMARIA € 11.709,90	RIVALUTATA € 13.908,61
O.U SECONDARIA € 8.833,43	RIVALUTATA € 10.492,04

**RESIDENZIALE:**

O.U PRIMARIA € 24.887,74	RIVALUTATA € 29.560,78
O.U SECONDARIA € 75.439,11	RIVALUTATA € 89.603,91

**COSTO DI COSTRUZIONE**

DIREZIONALE € 46.576,00	RIVALUTATA € 55.321,32
RESIDENZIALE Sun € 39.067,03	RIVALUTATA € 46.402,44

**MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD**

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 114.030,82	RIVALUTATA € 135.441,77
---------------------------------------	-------------------------

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 41.606,08	RIVALUTATA € 49.418,23
TOTALE COMPLESSIVO ONERI RIVALUTATI	€ 430.149,10
***	

Valore che come detto, dovrà essere ripartito in base ai millesimi di proprietà calcolati dal C.T.U., per ogni unità immobiliare.

\*\*\*

Per quanto attiene all'impianto di depurazione, indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

Considerando il costo del materiale, quello della manodopera per installazione, e dovendo comunque prevedere -perché non vi è conoscenza certa dei luoghi-, la realizzazione di tubazioni SCARICHI E FOGNATURE NERE comprensiva di scavo e posa tubazioni in PVC per lo smaltimento delle acque reflue, i pezzi speciali ed i raccordi, le guarnizioni e quant'altro occorre per dare il finito a regola d'arte, si computa un costo di € 80.000,00 (I.V.A. compresa)

**RIEPILOGO COSTI****A) ONERI CONCESSORI DOVUTI**

DIREZIONALE:  
O.U PRIMARIA € 13.908,61  
O.U SECONDARIA € 10.492,04

RESIDENZIALE:  
O.U PRIMARIA € 29.560,78  
O.U SECONDARIA € 89.603,91

COSTO DI COSTRUZIONE  
DIREZIONALE € 55.321,32  
RESIDENZIALE Sun € 46.402,44

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

B) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD  
MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 49.418,23  
TOTALE COMPLESSIVO ONERI € 430.149,10

C) IMPIANTO DI DEPURAZIONE € 80.000,00

\* \* \*

MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE DI OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE -

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI 520 Subalterno N°36-N°520 Subalterno N°40  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°37,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°38, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 =  
MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°39, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 =  
MILLESIMI 13,02

\* \* \*

1) Ufficio posto al Piano Seminterrato.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI N°247 Subalterno N°60-N°520 Subalterno N°4,  
R.C. € 1.861,83 x 0,06724610392 = MILLESIMI 125,20

2) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°61,  
R.C. € 565,42 x 0,06724610392 = MILLESIMI 38,02

3) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°62,



R.C. € 425,15 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,59

\* \* \*

#### Piano Terreno

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°16,

R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02



2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°17,

R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°18,

R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°19,

R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°20,

R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°21,

R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°22,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°23,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°24,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°25,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°26,

R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

#### Piano Primo (o Mezzanino)

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°28,

R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.



Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°29,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°30,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°31,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°32,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°33,  
R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°34,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°35,  
R.C. € 542,28 x 0,06724610392 = MILLESIMI 36,47

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°36,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°37,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°38,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

#### Piano Secondo e Secondo e Terzo

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°39,  
R.C. € 426,07 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,65

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°40,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°41,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23





4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°42,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°43,  
R.C. € 497,09 x 0,06724610392 = MILLESIMI 33,43

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°44,  
R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°45,  
R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°46,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°47,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°48,  
R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°49,  
R.C. € 341,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 22,97

12) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°50,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

13) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°51,  
R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39

\* \* \*

#### POSTI AUTO SCOPERTI

1) Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°52,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

2) Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°53,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

3) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°54,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

4)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°55,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45



5)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°56,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

6)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°57,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

7)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°58,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

8)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°6,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

9)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°7,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

10)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°8,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

11)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°9,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

12)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°10,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

13)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°11,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

14)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°12,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

15)Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°13,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

16)Posto Auto





Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°14,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

17) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°15,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

18) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°16,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

19) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°17,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

20) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°18,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

21) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°19,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

22) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°20,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

23) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°21,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

24) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°22,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

25) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°23,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

26) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°24,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

27) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°25,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

28) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°26,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

29) Posto Auto



Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°27,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

30) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°28,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

31) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°29,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

32) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°30,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

33) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°31,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

34) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°32,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

35) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°33,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

36) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°34,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

37) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°35,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

\* \* \*

Si rileva la presenza di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in data 30 Gennaio 2009, REP.N°354/2009, inerente Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti, a Favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e Contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE- in data 04 Febbraio 2009 al N°332 REG.PART.

Con la Domanda Giudiziale suindicata, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dai convenuti in calce al Contratto Costitutivo delle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dichiarare l'avvenuto trasferimento in favore dell'attore del diritto di proprietà dei beni immobili specificati in atto a titolo di conferimento del capitale sociale della costituita ma non ancora iscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a coinvolgere diritti immobiliari estranei alla presente Procedura Esecutiva.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 1/A, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, l'unica Certificazione redatta dal Notaio DE LUCA PATRIZIA, con studio in Pistoia, Iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Firenze, Pistoia e Prato, in data 07 Gennaio 2020 riguarda la Certificazione Ipotecaria ventennale che riporta solo l'identificazione dei beni pignorati senza andare a rappresentare per ciascuno la storia ventennale.

In ragione di ciò la documentazione così come prevista dal suindicato articolo non risulta completa, in quanto appunto mancante della parte Catastale.

Al fine di ovviare a tale situazione di difformità sarà cura del C.T.U. fornire tutte le informazioni necessarie alla integrazione della Certificazione attraverso le visure storiche richieste d'ufficio al Catasto di Pistoia, i cui dati saranno inseriti nel Capitolo "Cronistoria Catastale".

#### 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)

La titolare dei diritti immobiliari posti in vendita risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### CONFINI

CONFINI: Scannafosso(identificato al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°520 Subalterno N°2), Bene identificato dal LOTTO N°4, Vano Scale-Corridoio e locale Ascensore (identificati al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°247 Subalterno N°59), Scannafosso(identificato al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°75, dal Mappale N°247 Subalterno N°6).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	0,00 mq	442,10 mq	1,00	442,10 mq	3,59 m	Seminterrato
Cantina	0,00 mq	16,50 mq	0,20	3,30 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>445,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>445,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione e, della pertinenza è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U.

Per quanto attiene alla cantina, è stato applicato un coefficiente di ragguglio pari allo 0,20, che rappresenta la consuetudine locale, ma che rispecchia anche quanto suggerito dal sistema.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1987 al 31/01/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 31/01/1987 al 30/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 30/11/1992 al 05/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2°



		Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 24/12/2004 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Piano T-1°-2° Graffato 248 SUB 4 -518
Dal 21/05/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 24/02/2006 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Piano T Graffato 518 SUB 1
Dal 30/03/2006 al 29/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 364 Rendita € 411,00 Piano S1
Dal 29/11/2006 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 15 Categoria C2 Cl.5, Cons. 346 Rendita € 804,12 Piano S1
Dal 28/11/2007 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 62 Categoria C3 Cl.5, Cons. 168 Rendita € 425,15 Piano S1
Dal 16/10/2008 al 12/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 62 Categoria C3 Cl.5, Cons. 168 Rendita € 425,15 Piano S1
Dal 12/12/2011 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 62 Categoria C3 Cl.5, Cons. 168 Rendita € 425,15 Piano S1
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 75, Part. 247, Sub. 62 Categoria C3 Cl.5, Cons. 168

		Rendita € 425,15 Piano S1
--	--	------------------------------

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato	
	75	247	62		C3	5	168		425,15 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**AGGIORNAMENTO CATASTALE-** Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, non risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto, limitatamente ad alcune lievi difformità interne .

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** -La regolarizzazione catastale, è subordinata alla redazione e, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia- (ex Catasto) di nuova Planimetria Catastale a Variazione, previa il pagamento di Diritti Catastali. Sarà cura ed onere dell'Aggiudicatario, provvedere alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, previa redazione di N°1 Dichiarazione di Variazione con procedura DO.CFA. DIRITTI CATASTALI € 50,00=. A tale costo andrà inoltre aggiunto l'onorario del professionista che si occuperà della pratica catastale, pari ad € 384,30 (comprensivo di C.N.G. e I.V.A.).

Tuttavia non ha alcun valore procedere alla regolarizzazione catastale, fino a quando non sarà possibile "sanare" la questione urbanistica.

**TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30**

\*\*\*

Tuttavia la regolarizzazione catastale è subordinata alla presentazione della pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale"

\*\*\*





Nessuna Nota da segnalare.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed, è stata controllata la completezza e correttezza della Certificazione Ipotecaria prevista dall'Art. 567, 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia, al fine della presa visione delle Concessioni Edilizie con estrazione di copie relative al bene in esame, LOTTO N°5, per la verifica della conformità urbanistica.

Si sono svolte numerose sessioni con il Tecnico referente, per il confronto sulla complessa situazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare del quale il bene in oggetto è parte integrante, anche alla luce del nuovo strumento urbanistico, per comprendere ragionevolmente i margini riferibili ad una sanatoria edilizia rispetto agli abusi compiuti, per i quali fino ad oggi non sussiste la doppia conformità.

Il C.T.U., previa autorizzazione del Giudice Delle Esecuzioni, ha provveduto a richiedere al Sindaco, al Responsabile dell'A.O. Urbanistica e Assetto del Territorio e, all'Assessore all'Urbanistica, un Parere Preventivo in merito alla complicata situazione urbanistica del complesso immobiliare, allo scopo di comprendere la reale volontà e fattibilità per la regolarizzazione delle unità immobiliari.

A tale richiesta ha fatto seguito la risposta da parte dell'Arch. Anna Maria Maraviglia con Nota del 02 Febbraio 2021, alla quale il sottoscritto ha ritenuto di dover muovere alcune osservazioni, in quanto, pur ravvedendo nel parere una volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di sanare le difformità esistenti sui beni pignorati, ha preso atto di alcune posizioni e regolamentazioni che di fatto ne impediscono la fattibilità. Quindi inoltra precisazioni alla Nota suddetta in data 06 Aprile 2021, evasa dal Funzionario in data 20 Aprile 2022.

Si sono succeduti diversi confronti con l'Ufficio preposto al fine di valorizzare la parte inerente gli Oneri Concessori, Costo di Costruzione e gli Standard Urbanistici.

## PATTI

Gli Atti di Provenienza compiuti nel ventennio, non hanno rilevato la presenza di patti riguardanti il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare.

## STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture.

Il bene interessato, risulta intonacato con sovrastante tinteggiatura e, presenta criticità riferibili a fenomeni di umidità da risalita. E' completamente pavimentato e, sprovvisto sia di infissi interni ed esterni.

I bagni ed antibagni sono da ultimare e, risultano mancanti dei sanitari.

Gli impianti sono predisposti; mancano placche alle prese dell'impianto elettrico e scatole dei quadri generali.

Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di trascuratezza e necessitano di interventi di ripulitura.



Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.



## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta inserito in un più ampio contesto condominiale formato da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su due Piani fuori terra oltre Piano Mezzanino, all'interno del quale si trovano unità abitative, con annessi locali al Piano Seminterrato, posti auto scoperti e coperti privati ed altre tipologie abitative in corpo distaccato. Il tutto corredato da corte e viabilità interna a comune.

Tuttavia non esiste il Condominio come forma giuridica, in quanto le vicende giudiziarie che si sono succedute nel tempo a causa degli abusi edilizi e, che hanno coinvolto l'intero complesso immobiliare anche in procedure di sequestro, di fatto hanno impedito che le proprietà delle diverse unità immobiliari potessero completare i lavori di finitura e di impianti e, quindi di potervi abitare.

Le parti a comune, costituite catastalmente sono:

- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°6;
- l'ingresso-vano scale-corridoio e ascensore, identificati catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°59;
- la corte e viabilità interna a comune, identificate catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°1;
- lo scannafosso, identificato catastalmente in FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 SUBALTERNO N°2;

tutte qualificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI.

Da un punto di vista prettamente giuridico, per le Parti a Comuni riguardanti l'edificio condominiale, si rimanda a quanto riportato nell'ART.1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che con Atto ai rogiti del Notaio Bellandi Carlo in data 09 Giugno 1987, Rep.N°46.993, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 19 Giugno 1987 al N°1449 Reg.Part, l'allora parte venditrice si è riservata il diritto di passaggio per accesso all'immobile di sua proprietà, identificato al Catasto Fabbricati dai Mappali N°239-N°519-N°348 per porzione del Foglio di Mappa N°75, gravante porzione dell'area scoperta annessa al complesso immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare in esame, presenta una struttura portante in muratura costituita da pietrame e mattoni pieni. Il solaio di calpestio è realizzato in laterizio armato e quello del soffitto a volta in mattoncini a "facciavista". Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare in esame risulta intonacato con sovrastante tinteggiatura.



Tutti i locali sono pavimentati con lastre di grandi dimensioni e formato quadrato in gres porcellanato di colore antracite.

I servizi igienici e antibagno, sono sprovvisti di sanitari.

Mancano sia le porte interne che gli infissi a protezione delle aperture esterne (finestre e portone ingresso).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non completamente ultimato, in quanto mancano le placche a protezione delle prese esistenti e le scatole dei quadri generali.

Mancano tutti gli allacciamenti agli impianti.

In riferimento all'impianto di depurazione indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si rileva che l'unità immobiliare in esame, non risulta occupata.

Al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo il bene risultava completamente da rifinire e da "proteggere" con infissi esterni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1987 al 24/12/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO AVV. CARLO BELLANDI	09/06/1987	46.993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	19/06/1987	2149	1449
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		NOTAIO AVV. CIRO LENZI	05/07/1995	38.453	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. geo.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	14/07/1995	2692	1717
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCIA	04/08/1995	2692	
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA	22/10/2002	24.303	5.496
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. geo.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	26/10/2002	5458	3349
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	25/10/2002	97	1T
Dal 24/12/2004 al 05/10/2005	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	24/12/2004	185.008	30.442
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. geo.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	13/01/2005	216	117
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/10/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO CORRETTIVO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI	05/10/2005	191.233	32.491



		MARCO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	12/10/2005	5266	2916
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2006 al 12/12/2011	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	24/02/2006	194.103	33.590
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	24/03/2006	1715	991
		<b>Registrazions</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/2011 al 21/12/2016	**** Omissis ****	<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI PISTOIA	12/12/2011	1862	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	30/08/2016	3574	2485
		<b>Registrazions</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/12/2016 al 22/06/2023	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	21/12/2016	220492	51.977
		<b>Trascrizione</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA	16/01/2017	269	176
Registrazions			
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°1635 Reg.Part del 10 Maggio 2018, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrezioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 27/12/2006  
Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Spese: € 1.200.000,00  
Percentuale interessi: 4,725 %  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 198.114  
N° raccolta: 35.658  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°4, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. Significando che grava l'originaria consistenza del bene in esame (ex Subalterno N°15).



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a PESCIA il 31/01/2011

Reg. gen. 410 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 187.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 132.567,20

Spese: € 4.720,10

Interessi: € 49.712,70

Percentuale interessi: 12,025 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/01/2011

N° repertorio: 99

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°4, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da **ISCRIZIONE A RUOLO**

Iscritto a PESCIA il 15/06/2016

Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 578.356,36

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°4, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 28/10/2019

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 3533

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°3 e LOTTO N°4.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCIA il 05/11/2019

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 3641

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°3 e LOTTO N°4, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni. La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per quanto riguarda la cancellazione di:

-IPOTECA GIUDIZIALE,

-IPOTECA LEGALE,

si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).

\*\*In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.

\* \* \*

Si da atto che da molti anni, l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- uniformandosi all'orientamento delle altre Agenzie di Italia, rifiuta la cancellazione anche parziale della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, adducendo le seguenti motivazioni. "L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni.

La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C."

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento hanno riscontrato la seguente Formalità Pregiudizievoli, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare:



SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta il 05 Novembre 2019 al N°3641 Reg.Part, a Favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] Contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 15 Ottobre 2019, REP.N°85/2019.



## NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53 , Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022.

L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

- che l'edificio di cui la porzione immobiliare fa parte, originariamente destinato a cartiera, è stato costruito in epoca remota e, comunque in data anteriore al 01° Settembre 1967;

-che è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria N°75 del 09 Aprile 1996;

-che successivamente è stato interessato da ristrutturazione totale, in virtù dei seguenti atti amministrativi:

1. Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale N°46 del 14 Giugno 2000 per il recupero dell' ex Cartiera "il Camminone", per la realizzazione di N°2 magazzini e N°23 appartamenti.

2. Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001, in Attuazione del Piano di Recupero per intervento di ristrutturazione edilizia e realizzazione di unità abitative e direzionali.

3. Variante al Piano di Recupero N°46/2000 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N°57 del 14 settembre 2006 per il recupero dell' Ex Cartiera "il Camminone" per la realizzazione di N°1 unità direzionale, N°2 unità artigianali di servizio e N°39 appartamenti, cui ha fatto seguito la Denuncia di Inizio Attività N°235 per intervento edilizio, Protocollo N°10343 del 20 Aprile 2007.

Successivamente,

1. E' stato istruito Avvio del Procedimento Amministrativo per abusi edilizi in difformità dei titoli abilitativi del 20 Giugno 2008, Protocollo N°15389 e del 25 Giugno 2008, Protocollo N°15857.

2. E' stata emessa Ordinanza di Sospensione dei Lavori N°245 del 27 Agosto 2008.



3. E' stata dichiarata inammissibile dall'Ufficio Urbanistica con Determina Dirigenziale N°576 del 19 Dicembre 2008, la Denuncia di Inizio Attività N°235/2007 e gli atti ad essa afferenti, per esecuzione di opere in assenza e/o difformità di titolo abilitativo.

Alla luce di tutti gli accadimenti narrati,

1. In data 05 Marzo 2009 è stata presentata richiesta di Accertamento di Conformità N°137/PC/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005); richiesta archiviata dall'ufficio con Determina Dirigenziale N°645/299 del 01° Dicembre 2009.

2. A seguito dell'archiviazione della richiesta di sanatoria sopracitata, è stata presentata nuova richiesta di Accertamento di Conformità N°592/PE/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005), in data 30 Settembre 2009, Protocollo N°27563; richiesta archiviata a seguito di Comunicazione Motivi Ostativi ex art. 10 bis Prot. 24177 dell'11 Agosto 2015 e successiva Comunicazione di Diniego Protocollo N°32864 del 28 Ottobre 2015.

Significando che all'attualità, non risultano essere stati emessi ulteriori atti da parte dell'ufficio e, neppure ordinanze di ripristino.

Secondo le valutazioni oggettive, il Piano di Recupero doveva essere attuato nel termine massimo di dieci anni dalla sua approvazione, pertanto la Variante risulta decaduta il 14 Settembre 2016.

Per quanto attiene al versamento degli Oneri Concessori e, del Costo di Costruzione, si precisa che gli stessi risultano pagati in riferimento alla Concessione Edilizia N°30/2001, con esclusione della monetizzazione degli standard.

\* \* \*

Alla luce delle vicende narrate, in considerazione dell'assenza di Titolo Abilitativo alla Variante del Piano di Recupero, preso atto delle Pratiche Edilizie archiviate perché inammissibili, è possibile affermare:

- che l'unico Titolo Abilitativo legittimo è costituito dalla Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001;
- che le consistenti variazioni sia planimetriche sia nel numero di unità immobiliari in più e le diverse proprietà attuali rendono complicato il raffronto tra la situazione assentita e quella di fatto realizzata;
- che l'assenza di conformità urbanistica non è solo riferita alle singole unità immobiliari, bensì all'intero complesso immobiliare.

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

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



Il sopralluogo operato non ha rilevato problematiche legate alla mancanza dei requisiti igienico sanitari dei locali interni dell'unità abitativa.

Si dovrà attuare, al fine di sanare sul mero profilo della commerciabilità del bene la "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che riguarderà il singolo bene rispetto all'intero contesto condominiale, con corresponsione pro-quota dei costi derivanti da integrazione Oneri Concessori, Costo di Costruzione, Monetizzazione Standard Urbanistici, da completamento impianto depurazione e Sanzioni, oltre che da Onorario del Professionista che seguirà tale attività, sarà necessario procedere ad una pratica di adeguamento con eventuali opere di demolizioni per ampliamento delle aperture esistenti.

Per quanto attiene alla "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le parti condominiali, da sottoscrivere da tutti gli aventi titolo e, dopo avere costituito il Condominio, si rileva che la stessa che comporterà il pagamento della Sanzione pari ad € 1.725,00 (è stata quantificata dall'Ufficio in questi termini, ma l'importo corretto sarà indicato al momento in cui verrà impostata la pratica), da ripartire pro-quota, unitamente all'onorario del Professionista che dovrà occuparsi di tutte le attività tecniche, dovrà essere redatta per "regolarizzare" tutte le modifiche che hanno interessato per esempio le scale di accesso ai ballatoi, le scale esterne, i corridoi interni, la realizzazione dei terrazzi, etc..

E' importante precisare infatti che, dal Progetto iniziale che prevedeva la realizzazione di complessive N°25 unità immobiliari, si è passati alla realizzazione di N°42 unità immobiliari andando a modificare completamente la dislocazione di ogni singolo bene, con grande fatica se non impossibilità quindi nel rintracciare per ciascun bene lo Stato Precedente (di cui al Titolo legittimo).

\* \* \*

#### A) COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alla singola unità immobiliare, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

-DIRITTI DI SEGRETERIA  
€ 100,00



-SANZIONE  
Pari al doppio degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione (€ 245.289,10x2= € 490.578,20)  
PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 28,59  
€ 14.025,63

-CORRESPONSIONE INTEGRAZIONE ONERI CONCESSIONI, COSTO DI COSTRUZIONE E STANDARD URBANISTICI (€ 430.149,10) meglio descritti al successivo Capitolo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI"

PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 28,59  
€ 12.297,96



#### -ONORARIO DEL PROFESSIONISTA

Per attività tecniche inerenti:

- a) Rilievo planoaltimetrico dei locali interessati con restituzione grafica;
- b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, se è possibile individuare il bene rispetto allo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 anche la Tavola Stato Autorizzato e Stato Sovrapposto, Relazione Tecnica Descrittiva, Calcolo Superfici di ogni singolo ambiente e Verifica dei Requisiti Igienico-Sanitari;

c) Redazione e presentazione di Planimetria a Variazione per le lievi difformità già accertate dal C.T.U. e, nell'eventualità di dovere effettuare opere di adeguamento, andranno riportate anche lo stato definitivo (già conteggiato al Capitolo "DATI CATASTALI")  
€ 3.458,70 (compreso I.V.A. e C.N.G.)

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" relativa alle Parti Condominiali, di cui all'Art.106 del regolamento Edilizio.

-DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 500,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 28,59

€ 14,30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SANZIONE

€ 1.725,00 da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 28,59

€ 49,32

ONORARIO DEL PROFESSIONISTA

Per attività tecniche inerenti:

a) Rilievo planoaltimetrico di tutto il complesso immobiliare con indicazione delle Parti a Comune rispetto alle singole proprietà con restituzione grafica;

b) Redazione di pratica di "Sanatoria Giurisprudenziale" comprensiva di Elaborati Grafici riportanti lo Stato Attuale, lo Stato Precedente di cui alla Concessione N°30/2001 e Stato Sovrapposto sia delle Piante che delle Sezioni e Prospetti, Relazione Tecnica Descrittiva.

€ 25.620,00 (compreso I.V.A. e C.N.G.) da calcolare PRO-QUOTA in base ai Millesimi di Proprietà 28,59

€ 732,48

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TOTALE

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 29.882,29

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 796,10

€ 30.678,39

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 2.287,20

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esistono vincoli ed oneri derivanti da rapporti condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \*



Si rileva la presenza di vincoli ed obblighi nascenti dalla Convenzione della Variante al Piano di Recupero N°46/2000 del 15 Dicembre 2006, la quale prevedeva

a) la corresponsione di:

- Monetizzazione degli Standard Urbanistici quali: parcheggi a verde pubblico;
- Integrazione degli Oneri Concessori e del Costo di Costruzione, il tutto come da Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008 da integrare con gli aumenti ISTAT;
- Nuovi parametri per posti auto e verde pubblico; ad oggi non versati .

b) la installazione di:

- Depuratore per scarichi ed acque reflue; ad oggi non realizzato.

Quindi dovendo procedere, in vista di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per ogni singola unità immobiliare alla corresponsione pro-quota di tutti gli oneri di cui alla sopracitata Convenzione, il C.T.U., ha provveduto ad aggiornare gli importi richiesti con la Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008, predisponendo la seguente tabella, allegata alla Perizia Immobiliare, i cui valori sono stati poi ripartiti sulla base dei Millesimi di Proprietà calcolati dal C.T.U.

#### **A) -CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI-**

Come anticipato nel Capitolo "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", posto che con il nuovo strumento urbanistico approvato in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022 e, il Parere Preventivo rilasciato dal Funzionario dell'A.O. del Comune di Pescia, su istanza del C.T.U., all'attualità è possibile procedere alla presentazione di singole sanatorie seppur del tenore "Giurisprudenziale" e, che le stesse prioritariamente al rilascio della sanatoria debbano essere integrate

- a- con adeguamento igienico-sanitario;
- b- con la costituzione di un Condominio per la monetizzazione degli oneri concessori e del costo di costruzione, versamento della sanzione, installazione di depuratore scarichi ed acque reflue;
- c- con la Sanatoria delle Parti Condominiali;

il sottoscritto al fine di poter valorizzare ed imputare ad ogni bene pro-quota tutti gli oneri nascenti dalla Convenzione del Piano di Recupero -percepiti solo rispetto al numero iniziale delle unità abitative e non per complessivi N°25- e, che dovranno essere integrate sulla base di quelle attuali N°42 (Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Costo di Costruzione), nonché delle Monetizzazioni di tutti gli Standard Urbanistici, della Sanzione e dei costi relativi all'impianto di depurazione, basandosi sulla DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 del 26 Novembre 2008 procederà alla determinazione di quanto ancora da versare, partendo da dati certi che verranno rivalutati ad oggi.

Resta inteso che la puntuale valutazione di quanto dovuto per gli oneri e, gli accessori sopradescritti, spetterà al Comune, una volta che verranno istruite le pratiche di Sanatoria.

\* \* \*

#### **B) -DETERMINA DIRIGENZIALE N°527 DEL 26 NOVEMBRE 2008 -**

Da parte dell'ufficio risulta definita la Determina Dirigenziale N°527 del 26 Novembre 2008, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione complessivi per gli interventi previsti dal Piano di Recupero e le relative monetizzazioni.

#### **B.1) CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI DOVUTI**

(ai sensi del TITOLO VI del Regolamento edilizio Comunale)

#### **PROSPETTO CALCOLO DEGLI ONERI**

Art.88; Allegato C -REGOLAMENTO EDILIZIO

(RIF. Relazione Tecnica Piano di Recupero - Tab. pag 8)

**DIREZIONALE:**

O.U PRIMARIA MC. 2.914,36 X 5,74 X 0,7 = € 11.709,90  
O.U SECONDARIA MC. 2.914,36 X 4,33 X 0,7 = € 8.833,43

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**RESIDENZIALE:**

O.U PRIMARIA MC. 8.526,12 X 4,17 X 0,7 = € 24.887,74  
O.U SECONDARIA MC. 8.526,12 X 12,64 X 0,7 = € 75.439,11  
TOTALE € 120.870,18

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**B.2) CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Art.112 lett. A) - R.E. / artt. 84, 85; Allegato C - R.E.

DIREZIONALE 10% X (MQ.665,38 X € 700,00) = € 46.576,00  
RESIDENZIALE Sun 2.522,83 X 221,22 X 0,07 = € 39.067,03  
TOTALE € 85.643,03

**B.3) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD**

**B.3.1) MONETIZZAZIONE PARCHEGGI**

MQ. 1.107,10 X € 103,00 = € 114.030,82

**B.3.2) MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO** MQ. 1.040,15 X € 40,00 = € 41.606,08

IMPORTO COMPLESSIVO € 155.636,90

\*\*\*

**B.3.4) RIEPILOGO:**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 36.597,64  
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 84.272,54  
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE € 120.870,18  
MONETIZZAZIONE SUPERFICIE STANDARD € 155.636,90  
COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE+DIREZIONALE € 85.643,03

\*\*\*

TOTALE COMPLESSIVO ONERI DA VERSARE € 362.150,11

\*\*\*

**C)-RIVALUTAZIONE MONETARIA-**

Procedendo attraverso sito dedicato al calcolo della rivalutazione monetaria dal 26 Novembre 2008 alla data del 22 Giugno 2023, è stato possibile per ciascuna voce, determinare il seguente risultato.

**ONERI CONCESSORI DOVUTI**

**DIREZIONALE:**

O.U PRIMARIA € 11.709,90 RIVALUTATA € 13.908,61  
O.U SECONDARIA € 8.833,43 RIVALUTATA € 10.492,04

**RESIDENZIALE:**

O.U PRIMARIA € 24.887,74 RIVALUTATA € 29.560,78  
O.U SECONDARIA € 75.439,11 RIVALUTATA € 89.603,91

**COSTO DI COSTRUZIONE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



DIREZIONALE € 46.576,00  
RESIDENZIALE Sun € 39.067,03

RIVALUTATA € 55.321,32  
RIVALUTATA € 46.402,44

MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD  
MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 114.030,82

RIVALUTATA € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 41.606,08

RIVALUTATA € 49.418,23

TOTALE COMPLESSIVO ONERI RIVALUTATI

€ 430.149,10

\* \* \*

Valore che come detto, dovrà essere ripartito in base ai millesimi di proprietà calcolati dal C.T.U., per ogni unità immobiliare.

\* \* \*

Per quanto attiene all'impianto di depurazione, indicato come prescrizione nella Concessione Edilizia N°30 del 2001, si rileva che, attualmente è presente all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud Est fra l'edificio ed il fiume Pescia una vasca di circa 5,00 x 3,50 x h. 2,00 metri che dovrà essere completata con vasca di accumulo, vasca di sedimentazione e vasca di ossidazione. Oltre al completamento dell'impianto di depurazione, trattandosi di impianto per più di 100 abitanti equivalenti, si dovrà provvedere alla richiesta di scarico all'ARPAT dei liquami depurati nel fiume.

Considerando il costo del materiale, quello della manodopera per installazione, e dovendo comunque prevedere -perché non vi è conoscenza certa dei luoghi-, la realizzazione di tubazioni SCARICHI E FOGNATURE NERE comprensiva di scavo e posa tubazioni in PVC per lo smaltimento delle acque reflue, i pezzi speciali ed i raccordi, le guarnizioni e quant'altro occorre per dare il finito a regola d'arte, si computa un costo di  
€ 80.000,00 (I.V.A. compresa)

\* \* \*

#### RIEPILOGO COSTI

##### A) ONERI CONCESSIONARI DOVUTI

###### DIREZIONALE:

O.U PRIMARIA € 13.908,61  
O.U SECONDARIA € 10.492,04

###### RESIDENZIALE:

O.U PRIMARIA € 29.560,78  
O.U SECONDARIA € 89.603,91

##### COSTO DI COSTRUZIONE

DIREZIONALE € 55.321,32  
RESIDENZIALE Sun € 46.402,44

##### B) MONETIZZAZIONE SUPERFICI DI STANDARD

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI € 135.441,77

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO € 49.418,23

TOTALE COMPLESSIVO ONERI € 430.149,10

C) IMPIANTO DI DEPURAZIONE € 80.000,00

MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE DI OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE -

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI 520 Subalterno N°36-N°520 Subalterno N°40  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°37,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°38, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 =  
MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE 520 Subalterno N°39, R.C. € 193,67 x 0,06724610392 =  
MILLESIMI 13,02

\* \* \*

1) Ufficio posto al Piano Seminterrato.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALI UNITI N°247 Subalterno N°60-N°520 Subalterno N°4,  
R.C. € 1.861,83 x 0,06724610392 = MILLESIMI 125,20

2) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°61,  
R.C. € 565,42 x 0,06724610392 = MILLESIMI 38,02

3) Laboratorio posto al Piano Seminterrato.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, MAPPALE N°247 Subalterno N°62,  
R.C. € 425,15 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,59

\* \* \*

Piano Terreno

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°16,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°17,  
R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°18,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°19,  
R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°20,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°21,



R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°22,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°23,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°24,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°25,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°26,

R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

Piano Primo (o Mezzanino)

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°28,

R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°29,

R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°30,

R.C. € 193,67 x 0,06724610392 = MILLESIMI 13,02

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°31,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°32,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°33,

R.C. € 309,87 x 0,06724610392 = MILLESIMI 20,84

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°34,

R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°35,

R.C. € 542,28 x 0,06724610392 = MILLESIMI 36,47

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°36,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°37,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°38,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

\* \* \*

Piano Secondo e Secondo e Terzo

1) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°39,  
R.C. € 426,07 x 0,06724610392 = MILLESIMI 28,65

2) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°40,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

3) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°41,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

4) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°42,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63

5) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°43,  
R.C. € 497,09 x 0,06724610392 = MILLESIMI 33,43

6) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°44,  
R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31

7) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°45,  
R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39

8) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°46,  
R.C. € 271,14 x 0,06724610392 = MILLESIMI 18,23

9) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°47,  
R.C. € 232,41 x 0,06724610392 = MILLESIMI 15,63



10) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°48,  
R.C. € 361,52 x 0,06724610392 = MILLESIMI 24,31

11) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°49,  
R.C. € 341,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 22,97

12) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°50,  
R.C. € 348,61 x 0,06724610392 = MILLESIMI 23,44

13) Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo e Terzo.  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°51,  
R.C. € 451,90 x 0,06724610392 = MILLESIMI 30,39  
\* \* \*

#### POSTI AUTO SCOPERTI

1)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°52,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

2)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°53,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

3)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°54,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

4)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°55,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

5)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°56,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

6)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°57,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

7)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°247 Subalterno N°58,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

8)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°6,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

9)Posto Auto  
Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°7,

R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

10) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°8,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

11) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°9,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

12) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°10,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

13) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°11,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

14) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°12,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

15) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°13,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

16) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°14,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

17) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°15,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

18) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°16,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

19) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°17,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

20) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°18,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

21) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°19,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

22) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°20,



R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

23) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°21,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

24) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°22,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

25) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°23,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

26) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°24,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

27) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°25,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

28) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°26,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

29) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°27,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

30) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°28,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

31) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°29,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

32) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°30,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

33) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°31,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

34) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°32,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

35) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°33,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

36) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°34,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

37) Posto Auto

Catasto Fabbricati, FOGLIO DI MAPPA N°75, dal MAPPALE N°520 Subalterno N°35,  
R.C. € 21,59 x 0,06724610392 = MILLESIMI 1,45

\* \* \*

Si rileva la presenza di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in data 30 Gennaio 2009, REP.N°354/2009, inerente Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti, a Favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e Contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE- in data 04 Febbraio 2009 al N°332 REG.PART.

Con la Domanda Giudiziale suindicata, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dai convenuti in calce al Contratto Costitutivo delle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dichiarare l'avvenuto trasferimento in favore dell'attore del diritto di proprietà dei beni immobili specificati in atto a titolo di conferimento del capitale sociale della costituita ma non ancora iscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a coinvolgere diritti immobiliari estranei alla presente Procedura Esecutiva.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, per loro destinazione d'uso, consistenza, conformazione, nonché autonoma identificazione catastale, costituiscono naturalmente Lotti diversi e indipendenti, così individuati

-LOTTO N°1 Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno, identificato dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°19 del FOGLIO DI MAPPA N°75;

-LOTTO N°2 Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terreno, identificato dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°20 del FOGLIO DI MAPPA N°75;

-LOTTO N°3 Appartamento per civile abitazione posto al Piano Primo, identificato dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°22 del FOGLIO DI MAPPA N°75;

-LOTTO N°4 Laboratorio posto al Piano Terreno, identificato dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°61 del FOGLIO DI MAPPA N°75;

-LOTTO N°5 Laboratorio posto al Piano Terreno, identificato dal MAPPALE N°247 SUBALTERNO N°62 del FOGLIO DI MAPPA N°75.

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

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 3, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione non ancora ultimata, posta al Piano Terreno, esattamente l'ultima a sinistra arrivando dal corridoio comune e contraddistinta con l'interno N°3. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, cameretta e, camera con terrazzo. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.090,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni costituenti l'intero complesso immobiliare non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Questa carenza, è chiaramente dovuta alla circostanza che, come anticipato nei precedenti Capitoli e soprattutto in "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", il bene in esame è parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale che a causa di una serie di vicende urbanistiche, prima fra tutte la mancata attuazione di un titolo Edilizio a supporto della Variante al Piano di Recupero N°57 del 14 Settembre 2006 -oramai scaduta-, si è ritrovato in una condizione di difformità urbanistica se non addirittura di abuso edilizio vero e proprio non "sanabile" per mancanza del requisito della "doppia conformità" e, che solo adesso in virtù del nuovo strumento urbanistico e del Parere rilasciato dal Comune di Pescia a fronte delle istanze promosse dal C.T.U., ha la possibilità di essere trattato con una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che almeno possa renderlo commerciale.

Chiaramente, come riportato nel Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA"- Note ed in quello successivo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI", in virtù della Convenzione Piano di Recupero del 15 Dicembre 2006, REP.N°16.951, sul fabbricato gravano una serie di obblighi e di oneri che necessariamente devono essere attuati e, versati in base ai millesimi di proprietà dall'acquirente al momento della presentazione della domanda di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE".

In ogni caso l'unità immobiliare "de quò" rimarrà condizionata alle limitazioni del caso e, fino a quando non sarà possibile costituire un Condominio e adempiere a tutti gli oneri ed obblighi di cui sopra, da parte di tutti i proprietari, non sarà possibile "sanare" davvero l'intero contesto immobiliare.

\* \* \*

ASTIL  
GIUDIZIARIE.it



Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, è stato possibile assumere le seguenti informazioni, significando che non è stato rintracciato alcun Atto di Compravendita relativamente a beni che potessero costituire idonei comparabili.

Nella zona interessata, secondo quanto rilevato da Agenzie Immobiliari, i beni aventi caratteristiche simili a quelle che il "nostro" bene acquisirà una volta completate le opere di rifinitura e, quelle legate al versamento dei contributi di oneri concessori, costo di costruzione, Monetizzazione Standard Urbanistici e completamento impianto di depurazione, riflettono un range di valori compreso fra € 1.250,00 ed € 1.500,00. Significando che, il valore ricorrente è quello di € 1.250,00.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

A) fra € 1.061 ed € 1.235 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;

B) fra € 1.050 ed € 1.250 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Poiché quelli con valore frequente si trovano in buono stato conservativo, completamente ultimati ed abitabili e, di qualità medio-alta, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto applicare il valore più basso individuato dal Borsino Immobiliare per immobili di fascia media pari ad € 1.061,00, anche in considerazione delle carenze riscontrate (mancanza placche interruttori, mancanza elementi radianti e caldaia, mancanza allacciamento utenze, etc). Come se partendo da un prezzo "a nuovo" più alto, le decurtazioni relative all'adeguamento per finire le opere ancora in sospeso, portassero alla determinazione del valore medio, ragionato dal sottoscritto e, configurabile in € 700,00.

\* \* \*

#### A DETRARRE

A) ADEGUAMENTO	€	4.104,80	
B.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare	€	21.849,96	
B.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali	€	580,29	
COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA	€	1.667,20	
<b>TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE</b>	<b>€</b>	<b>434,30</b>	

\* \* \*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 3, piano T	88,70 mq	700,00 €/mq	€ 62.090,00	100,00%	€ 62.090,00
Valore di stima:					€ 62.090,00



Valore di stima: € 33.453,45

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 26.762,76

Si da atto che dal valore di PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare, pari ad € 62.090,00=, vengono detratti i costi

A) ADEGUAMENTO € 4.104,80  
B.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 21.849,96  
B.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 580,29

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 1.667,20

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30

per un totale di € 28.636,55=.

Al valore ottenuto di € 33.453,45=, verrà applicato un deprezzamento pari al 20% in relazione a:

-la circostanza che la vendita è comunque subordinata alla presentazione di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per la singola unità abitativa, ma anche di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le Parti Condominiali, che possono subire rallentamenti ed imprevisti considerata la complessità della situazione;

-il fatto che per adempiere alle prescrizioni ARPAT, è necessario installare il depuratore per scarichi ed acque reflue relativo all'intero complesso immobiliare ed il suo perfezionamento può subire inconvenienti e ritardi;

-l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località "Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione non ancora ultimata, posta al Piano Terreno, esattamente l'ultima a destra arrivando dal corridoio comune e contraddistinta con l'interno N°2. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e, camera con terrazzo. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 20, Categoria A2

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



Valore di stima del bene: € 57.624,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni costituenti l'intero complesso immobiliare non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Questa carenza, è chiaramente dovuta alla circostanza che, come anticipato nei precedenti Capitoli e soprattutto in "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", il bene in esame è parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale che a causa di una serie di vicende urbanistiche, prima fra tutte la mancata attuazione di un titolo Edilizio a supporto della Variante al Piano di Recupero N°57 del 14 Settembre 2006 -oramai scaduta-, si è ritrovato in una condizione di difformità urbanistica se non addirittura di abuso edilizio vero e proprio non "sanabile" per mancanza del requisito della "doppia conformità" e, che solo adesso in virtù del nuovo strumento urbanistico e del Parere rilasciato dal Comune di Pescia a fronte delle istanze promosse dal C.T.U., ha la possibilità di essere trattato con una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che almeno possa renderlo commerciale.

Chiaramente, come riportato nel Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA"- Note ed in quello successivo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI", in virtù della Convenzione Piano di Recupero del 15 Dicembre 2006, REP.N°16.951, sul fabbricato gravano una serie di obblighi e di oneri che necessariamente devono essere attuati e, versati in base ai millesimi di proprietà dall'acquirente al momento della presentazione della domanda di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE".

In ogni caso l'unità immobiliare "de quò" rimarrà condizionata alle limitazioni del caso e, fino a quando non sarà possibile costituire un Condominio e adempiere a tutti gli oneri ed obblighi di cui sopra, da parte di tutti i proprietari, non sarà possibile "sanare" davvero l'intero contesto immobiliare.

\* \* \*

Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, è stato possibile assumere le seguenti informazioni, significando che non è stato rintracciato alcun Atto di Compravendita relativamente a beni che potessero costituire idonei comparabili.

Nella zona interessata, secondo quanto rilevato da Agenzie Immobiliari, i beni aventi caratteristiche simili a quelle che il "nostro" bene acquisirà una volta completate le opere di rifinitura e, quelle legate al versamento dei contributi di oneri concessori, costo di costruzione, Monetizzazione Standard Urbanistici e completamento impianto di depurazione, riflettono un range di valori compreso fra € 1.250,00 ed € 1.500,00. Significando che, il valore ricorrente è quello di € 1.250,00.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:



A) fra € 1.061 ed € 1.235 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;

B) fra € 1.050 ed € 1.250 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Poiché quelli con valore frequente si trovano in buono stato conservativo, completamente ultimati ed abitabili e, di qualità medio-alta, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto applicare il valore più basso individuato dal Borsino Immobiliare per immobili di fascia media pari ad € 1.061,00, anche in considerazione delle carenze riscontrate (mancanza placche interruttori, mancanza elementi radianti e caldaia, mancanza allacciamento utenze, etc). Come se partendo da un prezzo "a nuovo" più alto, le decurtazioni relative all'adeguamento per finire le opere ancora in sospeso, portassero alla determinazione del valore medio, ragionato dal sottoscritto e, configurabile in € 700,00.

\* \* \*

#### A DETRARRE

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 19.446,86  
A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 507,62

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 1.458,40

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30

\* \* \*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2, piano T	82,32 mq	700,00 €/mq	€ 57.624,00	100,00%	€ 57.624,00
				Valore di stima:	€ 57.624,00

Valore di stima: € 35.776,82

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 28.621,46

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si da atto che dal valore di PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare, pari ad € 57.624,00=, vengono detratti i costi

#### A DETRARRE

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 19.446,86

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 507,62

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 1.458,40

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30

per un totale di € 21.847,18=.

Al valore ottenuto di € 35.776,82=, verrà applicato un deprezzamento pari al 20% in relazione a:

-la circostanza che la vendita è comunque subordinata alla presentazione di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per la singola unità abitativa, ma anche di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le Parti Condominiali, che possono subire rallentamenti ed imprevisti considerata la complessità della situazione;

-il fatto che per adempiere alle prescrizioni ARPAT, è necessario installare il depuratore per scarichi ed acque reflue relativo all'intero complesso immobiliare ed il suo perfezionamento può subire inconvenienti e ritardi;

-l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 4, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione, mancante solo di alcune finiture, posta al Piano Terreno, esattamente la prima che si incontra sul pianerottolo di arrivo della scala che si diparte dall'ingresso comune e contraddistinta con l'interno N°4. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-locale accessorio, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 22, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 60.400,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è



costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni costituenti l'intero complesso immobiliare non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Questa carenza, è chiaramente dovuta alla circostanza che, come anticipato nei precedenti Capitoli e soprattutto in "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", il bene in esame è parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale che a causa di una serie di vicende urbanistiche, prima fra tutte la mancata attuazione di un titolo Edilizio a supporto della Variante al Piano di Recupero N°57 del 14 Settembre 2006 -oramai scaduta-, si è ritrovato in una condizione di difformità urbanistica se non addirittura di abuso edilizio vero e proprio non "sanabile" per mancanza del requisito della "doppia conformità" e, che solo adesso in virtù del nuovo strumento urbanistico e del Parere rilasciato dal Comune di Pescia a fronte delle istanze promosse dal C.T.U., ha la possibilità di essere trattato con una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che almeno possa renderlo commerciale.

Chiaramente, come riportato nel Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA"- Note ed in quello successivo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI", in virtù della Convenzione Piano di Recupero del 15 Dicembre 2006, REP.N°16.951, sul fabbricato gravano una serie di obblighi e di oneri che necessariamente devono essere attuati e, versati in base ai millesimi di proprietà dall'acquirente al momento della presentazione della domanda di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE".

In ogni caso l'unità immobiliare "de quò" rimarrà condizionata alle limitazioni del caso e, fino a quando non sarà possibile costituire un Condominio e adempiere a tutti gli oneri ed obblighi di cui sopra, da parte di tutti i proprietari, non sarà possibile "sanare" davvero l'intero contesto immobiliare.

\* \* \*

Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, è stato possibile assumere le seguenti informazioni, significando che non è stato rintracciato alcun Atto di Compravendita relativamente a beni che potessero costituire idonei comparabili.

Nella zona interessata, secondo quanto rilevato da Agenzie Immobiliari, i beni aventi caratteristiche similari a quelle che il "nostro" bene acquisirà una volta completate le opere di rifinitura e, quelle legate al versamento dei contributi di oneri concessori, costo di costruzione, Monetizzazione Standard Urbanistici e completamento impianto di depurazione, riflettono un range di valori compreso fra € 1.250,00 ed € 1.500,00. Significando che, il valore ricorrente è quello di € 1.250,00.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

- A) fra € 1.061 ed € 1.235 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;
- B) fra € 1.050 ed € 1.250 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Poiché quelli con valore frequente si trovano in buono stato conservativo, completamente ultimati ed abitabili e, di qualità medio-alta, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto applicare il valore più basso individuato dal Borsino Immobiliare per immobili di fascia media pari ad € 1.061,00, anche in considerazione delle carenze riscontrate (mancanza elementi radianti, mancanza allacciamento utenze, etc). Come se partendo da un prezzo "a nuovo" più alto, le decurtazioni relative all'adeguamento per finire le opere ancora in sospeso, portassero alla determinazione del valore medio, ragionato dal sottoscritto e, configurabile in € 800,00.

ASTIL  
GIUDIZIARIE.IT \* \* \*



A DETRARRE

A) ADEGUAMENTO	€ 848,60
B.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare	€ 17.052,97
B.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali	€ 435,22
COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA	€ 1.250,40

\* \* \*

Identificativo corpo	Superficie convenzionali	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 4, piano T	75,50 mq	800,00 €/mq	€ 60.400,00	100,00%	€ 60.400,00
				Valore di stima:	€ 60.400,00

Valore di stima: € 40.812,81

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 32.650,25**

Si da atto che dal valore di PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare, pari ad € 60.400,00=, vengono detratti i costi

A) ADEGUAMENTO	€ 848,60
B.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare	€ 17.052,97
B.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali	€ 435,22
COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA	€ 1.250,40

per un totale di € 19.587,19=.

Al valore ottenuto di € 40.812,81=, verrà applicato un deprezzamento pari al 20% in relazione a:  
-la circostanza che la vendita è comunque subordinata alla presentazione di una "SANATORIA



GIURISPRUDENZIALE" per la singola unità abitativa, ma anche di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le Parti Condominiali, che possono subire rallentamenti ed imprevisti considerata la complessità della situazione;

-il fatto che per adempiere alle prescrizioni ARPAT, è necessario installare il depuratore per scarichi ed acque reflue relativo all'intero complesso immobiliare ed il suo perfezionamento può subire inconvenienti e ritardi;

-l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

## ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2/A, piano S1 DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare destinata a laboratorio posta al Piano Seminterrato attualmente da completare e rifinire, esattamente la prima a destra arrivando dalla rampa di scala comune, contraddistinta con l'interno N°2A. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di unico grande vano uso laboratorio all'interno del quale si trovano N°2 w.c. con antibagno oltre ad altro gruppo di servizi igienici (N°3) e antibagno posti lateralmente ed accessibili da scalini ricavati nella muratura interna. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 61, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 74.210,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni costituenti l'intero complesso immobiliare non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Questa carenza, è chiaramente dovuta alla circostanza che, come anticipato nei precedenti Capitoli e so-



prattutto in "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", il bene in esame è parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale che a causa di una serie di vicende urbanistiche, prima fra tutte la mancata attuazione di un titolo Edilizio a supporto della Variante al Piano di Recupero N°57 del 14 Settembre 2006 -oramai scaduta-, si è ritrovato in una condizione di difformità urbanistica se non addirittura di abuso edilizio vero e proprio non "sanabile" per mancanza del requisito della "doppia conformità" e, che solo adesso in virtù del nuovo strumento urbanistico e del Parere rilasciato dal Comune di Pescia a fronte delle istanze promosse dal C.T.U., ha la possibilità di essere trattato con una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che almeno possa renderlo commerciale. Chiaramente, come riportato nel Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA"- Note ed in quello successivo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI", in virtù della Convenzione Piano di Recupero del 15 Dicembre 2006, REP.N°16.951, sul fabbricato gravano una serie di obblighi e di oneri che necessariamente devono essere attuati e, versati in base ai millesimi di proprietà dall'acquirente al momento della presentazione della domanda di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE".

In ogni caso l'unità immobiliare "de quò" rimarrà condizionata alle limitazioni del caso e, fino a quando non sarà possibile costituire un Condominio e adempiere a tutti gli oneri ed obblighi di cui sopra, da parte di tutti i proprietari, non sarà possibile "sanare" davvero l'intero contesto immobiliare.

\* \* \*

Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, è stato possibile assumere le seguenti informazioni, significando che non è stato rintracciato alcun Atto di Compravendita relativamente a beni che potessero costituire idonei comparabili.

Nella zona interessata, secondo quanto rilevato da Agenzie Immobiliari, i beni aventi caratteristiche equiparabili al nostro bene, atteso che trattasi di laboratori da ristrutturare, mentre il nostro deve essere completato con infissi esterni, interni e sanitari, oltre a completamento impianto elettrico, un range di valori compreso fra € 300,00 ed € 400,00. Significando che, il valore ricorrente è quello di € 379,00.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

- A) fra € 286 ed € 439 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;
- B) fra € 450 ed € 650 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Poiché quelli con valore frequente si trovano in stato manutentivo bisognoso di interventi di ristrutturazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto applicare il valore intermedio individuato dal Borsino Immobiliare per i capannoni tipici pari ad € 362,00.

\* \* \*

#### A DETRARRE

A.1)"SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare	€	38.308,55
A.2)"SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali	€	1.058,66
COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA	€	3.041,60
TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	€	434,30



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2/A, piano S1	205,00 mq	362,00 €/mq	€ 74.210,00	100,00%	€ 74.210,00
Valore di stima:					€ 74.210,00

Valore di stima: € 31.366,89

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 25.093,51

Si da atto che dal valore di PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare, pari ad € 74.210,00=, vengono detratti i costi

### A DETRARRE

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 38.308,55

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 1.058,66

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 3.041,60

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30

per un totale di € 42.843,11=.

Al valore ottenuto di € 31.366,89=, verrà applicato un deprezzamento pari al 20% in relazione a:

-la circostanza che la vendita è comunque subordinata alla presentazione di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per la singola unità artigianale, ma anche di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le Parti Condominiali, che possono subire rallentamenti ed imprevisti considerata la complessità della situazione;

-il fatto che per adempiere alle prescrizioni ARPAT, è necessario installare il depuratore per scarichi ed acque reflue relativo all'intero complesso immobiliare ed il suo perfezionamento può subire inconvenienti e ritardi;

-l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 1/A, piano S1 DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare destinata a laboratorio posta al Piano Seminterrato attualmente da completare e da rifinire, esattamente la seconda che si incontra arrivando dalla rampa di scala comune, contraddistinta con l'interno N°1A. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ampi locali destinati a laboratorio fra loro comunicanti, da disimpegno che conduce alla zona servizi igienici costituita da N°2 w.c. e antibagno ed, alla cantina. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 62, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 66.810,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni costituenti l'intero complesso immobiliare non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Questa carenza, è chiaramente dovuta alla circostanza che, come anticipato nei precedenti Capitoli e soprattutto in "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE", il bene in esame è parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale che a causa di una serie di vicende urbanistiche, prima fra tutte la mancata attuazione di un titolo Edilizio a supporto della Variante al Piano di Recupero N°57 del 14 Settembre 2006 -oramai scaduta-, si è ritrovato in una condizione di difformità urbanistica se non addirittura di abuso edilizio vero e proprio non "sanabile" per mancanza del requisito della "doppia conformità" e, che solo adesso in virtù del nuovo strumento urbanistico e del Parere rilasciato dal Comune di Pescia a fronte delle istanze promosse dal C.T.U., ha la possibilità di



essere trattato con una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" che almeno possa renderlo commerciale. Chiaramente, come riportato nel Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA"- Note ed in quello successivo "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI", in virtù della Convenzione Piano di Recupero del 15 Dicembre 2006, REP.N°16.951, sul fabbricato gravano una serie di obblighi e di oneri che necessariamente devono essere attuati e, versati in base ai millesimi di proprietà dall'acquirente al momento della presentazione della domanda di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE".

In ogni caso l'unità immobiliare "de quò" rimarrà condizionata alle limitazioni del caso e, fino a quando non sarà possibile costituire un Condominio e adempiere a tutti gli oneri ed obblighi di cui sopra, da parte di tutti i proprietari, non sarà possibile "sanare" davvero l'intero contesto immobiliare.

\* \* \*

Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, è stato possibile assumere le seguenti informazioni, significando che non è stato rintracciato alcun Atto di Compravendita relativamente a beni che potessero costituire idonei comparabili.

Nella zona interessata, secondo quanto rilevato da Agenzie Immobiliari, i beni aventi caratteristiche equiparabili al nostro bene, atteso che trattasi di laboratori da ristrutturare, mentre il nostro deve essere completato con infissi esterni, interni e sanitari, oltre a completamento impianto elettrico, un range di valori compreso fra € 300,00 ed € 400,00. Significando che, il valore ricorrente è quello di € 379,00.

Le indagini esperite presso fonti immobiliari, hanno permesso di individuare un range di valori compreso:

- A) fra € 286 ed € 439 per quanto attiene al Borsino Immobiliare;
- B) fra € 450 ed € 650 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Poiché quelli con valore frequente si trovano in stato manutentivo bisognoso di interventi di ristrutturazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto applicare, in considerazione anche della considerevole superficie, il valore di € 150,00, più basso individuato di quello previsto dal Borsino Immobiliare per i capannoni tipici pari ad € 286,00.

\* \* \*

#### A DETRARRE

A.1)"SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare	€	29.882,29
A.2)"SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali	€	796,10
COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA	€	2.287,20

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

€ 434,30

\* \* \*

Identificativo corpo	Superficie convenzionnale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 5 - Laboratorio Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 1/A, piano S1	445,40 mq	150,00 €/mq	€ 66.810,00	100,00%	€ 66.810,00
Valore di stima:					€ 66.810,00

Valore di stima: € 33.410,11

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 26.728,09

Si da atto che dal valore di PIENA PROPRIETA' dell'unità immobiliare, pari ad € 74.210,00=, vengono detratti i costi

#### A DETRARRE

A.1) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" singola unità immobiliare € 29.882,29

A.2) "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" Parti Condominiali € 796,10

COSTO IMPIANTO DEPURATORE (€ 80.000,00) PRO-QUOTA € 2.287,20

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 434,30

per un totale di € 33.399,89=.

Al valore ottenuto di € 33.410,11=, verrà applicato un deprezzamento pari al 20% in relazione a:

-la circostanza che la vendita è comunque subordinata alla presentazione di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per la singola unità artigianale, ma anche di una "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE" per le Parti Condominiali, che possono subire rallentamenti ed imprevisti considerata la complessità della situazione;

-il fatto che per adempiere alle prescrizioni ARPAT, è necessario installare il depuratore per scarichi ed acque reflue relativo all'intero complesso immobiliare ed il suo perfezionamento può subire inconvenienti e ritardi;

-l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### RISERVE E PARTICOLARITÀ

La presente Perizia Immobiliare sostituisce, in quanto elaborato completo e definitivo le precedenti depositate rispettivamente in data 22 Ottobre 2019 ed in data 29 Aprile 2021.

Si rileva che l'incarico originario del 02 Marzo 2019 riferito all'Esecuzione Immobiliare N°127/2018 e riguardante i beni siti in Comune di Pescia, rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune in Foglio di Mappa N°75, dai seguenti Mappali:

-N°247 Subalterno N°19;

-N°247 Subalterno N°20;

(inclusi nella Perizia depositata il 22 Ottobre 2019),

a seguito del Provvedimento di Riunione del Procedimento N°258/2019 a quello principale, veniva esteso anche ai beni siti in Comune di Pescia (PT), rappresentati al Catasto fabbricati, in Foglio di Mappa N°75, dai seguenti Mappali:

-N°247 Subalterno N°22;

-N°247 Subalterno N°61;

-N°247 Subalterno N°62;

(inglobati e trattati, unitamente a quelli del primo mandato nella Perizia depositata il 29 Aprile 2021).

Sia la prima che la seconda Perizia, pur riportando tutte le informazioni previste, per ciascun bene, nelle sezioni dedicate, non riportano il valore finale di stima, fondamentale per la messa in vendita dei cespiti pignorati.

Tale assenza, le cui motivazioni sono state ben esplicitate nelle varie comunicazioni rese dal C.T.U. al Giudice delle Esecuzioni, nel corso di questi anni, possiamo affermare che è stata risolta; conseguentemente l'elaborato peritale sarà inclusivo anche del valore di mercato delle unità immobiliari trattate.

Di seguito, si riportano le considerazioni dichiarate nei precedenti elaborati peritali in ordine alle problematiche a suo tempo emerse, che hanno impedito di valorizzare i beni colpiti dai Pignoramenti Immobiliari (le due Procedure Esecutive, successivamente riunite), le fasi intermedie che hanno aperto la strada ad una possibile risoluzione degli aspetti lacunosi ed "insanabili", nonché la posizione favorevole che si registra ad oggi.

\* \* \*

L'intero complesso immobiliare del quale fanno parte i beni "de quò", denominato "EX CARTIERA IL CAMMINONE", la cui costruzione è risalente ad epoca remota e, comunque antecedente al 01 Settembre 1967, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia che ha comportato la realizzazione di totali N°42 unità immobiliari, aventi le seguenti destinazioni:

-N°1 unità direzionale;

-N°2 unità artigianali di servizio;

-N°39 appartamenti.

L'intervento iniziale, legittimato a seguito di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale N°46 del 14 giugno 2000 e, titolo abilitativo attuativo, giusta Concessione Edilizia N°30 del 23 Marzo 2001, prevedeva la ristrutturazione edilizia del fabbricato Ex cartiera per la realizzazione di:

-N°2 magazzini;

-N°5 attività direzionali;

-N°23 appartamenti;

per un totale di N°25 unità immobiliari.

Nel corso dei lavori veniva presentata la Variante al Piano di Recupero N°46/2000 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N°57 del 14 settembre 2006, la quale prevedeva la creazione di complessive N°42 unità immobiliari. Al fine di attuare le previsioni della Variante al Piano di Recupero, veniva depositata in data 20 Aprile 2007 Denuncia di Inizio di Attività N°253/D/07, Protocollo N°10343, per MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE AL COMPLESSO IMMOBILIARE.



Nonostante susseguissero comunicazioni con richiesta di integrazione documentale e, precisazioni in ordine all'intervento edilizio di cui alla Denuncia di Inizio di Attività N°253/D/07, il Dirigente dei Servizi Tecnici dava comunicazione alla proprietà dell'Avvio del Procedimento Amministrativo per abusi edilizi in difformità dei titoli abilitativi in data 20 Giugno 2008, Protocollo N°15389 e, in data 25 Giugno 2008, Protocollo N°15857. Tale procedimento veniva intrapreso, in quanto la Polizia Municipale a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 09 Giugno 2008, giusto Verbale Protocollo N°3244/PE dell'11 Giugno 2008, rilevava, rispetto al complesso immobiliare in esame, l'avvenuta violazione della normativa urbanistica, accertando:

- l'avvenuta ultimazione dei lavori riguardanti l'edificio isolato, in cui sono stati realizzati N°4 appartamenti;
- l'ultimazione dei lavori nell'edificio principale in cui sono stati realizzati N°39 appartamenti (ad esclusione di alcune unità in cui non è stato completato il montaggio degli infissi) e, realizzati i lavori nei locali seminterrati. Conseguentemente veniva emessa Ordinanza di Sospensione dei Lavori N°245 del 27 Agosto 2008 ed in data 19 dicembre 2008 con Determina dirigenziale N°576, l'Ufficio Urbanistica dichiarava l'inammissibilità e, l'archiviazione della Denuncia di Inizio di Attività N°235/2007 e, degli atti ad essa afferenti, per esecuzione di opere in assenza e/o difformità di titolo abilitativo.

Neppure l'Accertamento di Conformità N°137/PC/09 presentato in data 05 Marzo 2009 aveva esito positivo, in quanto la Pratica veniva archiviata dall'ufficio con Determina Dirigenziale N°645/299 del 01° Dicembre 2009.

In riferimento all'ultimo Accertamento di Conformità N°592/PE/09, (ex art. 140 della LRT 1/2005), presentato in data 30 Settembre 2009, Protocollo N°27563, si da atto che anche questo veniva archiviato a seguito Comunicazione Motivi Ostativi ex art. 10 bis Protocollo N°24177 del 11 Agosto 2015 e, successiva Comunicazione di Diniego Protocollo N°32864 del 28 Ottobre 2015.

Sostanzialmente, i motivi del diniego sono così riassumibili:

1. Non risulta conforme alla normativa urbanistica edilizia vigente al momento di realizzazione delle opere oggetto di Sanatoria, quanto a quella vigente al momento di presentazione della domanda. Non si possono rilasciare Concessioni Edilizie in Sanatoria "con prescrizione", in quanto in tal modo gli immobili abusivi vengono resi conformi ex post agli strumenti urbanistici, così violando l'osservanza della "doppia conformità" richiesta dalla Legge, che va accertata senza alcun potere discrezionale da parte della P.A.;

2. Dalla documentazione prodotta risulta che le opere oggetto di Sanatoria hanno prodotto un incremento di Superficie Utile, come anche riportato dall'Arch. Roberto Agnelli nella Tavola Verifica Superfici Utili Protocollo N°25279 del 12 Novembre 2012 e, ciò non è consentito dagli strumenti di Piano nella Zona ZTO A PR di riferimento;

3. La richiesta di Sanatoria deve essere sottoscritta da tutti gli aventi titolo.

Con la Comunicazione di Diniego sopracitata veniva evidenziata la mancanza di firma e timbro professionale su Elaborati Tav. 1g, 2g e 3g, oltre a

- mancato versamento Monetizzazione Standard Urbanistici quali: parcheggi a verde pubblico, previsti come da Convenzione Piano di Recupero del 15 Dicembre 2006, REP.N°16.951;

- integrazione Oneri Concessori e Costo di Costruzione, il tutto come da Determina Dirigenziale N°527 del 25 Novembre 2008 da integrare con gli aumenti ISTAT;

- nuovi parametri per posti auto e verde pubblico, come da Determina Dirigenziale N°122 del 05 Marzo 2012 e, computo metrico estimativo (redatto da Arch. Agnelli e trasmesso il 19 Luglio 2015 Protocollo N°8646 per le opere direzionali;

significando che

- non risulta agli atti che sia stato posizionato il depuratore scarichi ed acque reflue di cui al Parere ARPAT del 08 Gennaio 2011;

- ai sensi dell'Art. 6 delle NTA del PRG le aree destinate a parcheggio privato devono essere vincolate alla destinazione d'uso prevista ed essere assegnate ad ogni singola unità immobiliare nei relativi Atti di Compravendita.

\* \* \*

Quindi, l'assenza di un titolo abilitativo a supporto della Variante al Piano di Recupero definitivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale N°57 del 14 Settembre 2006, -decaduta il 14 Settembre 2016-, ha posto l'intero complesso immobiliare in una situazione di difformità urbanistica legata soprattutto ad un aumento del carico urbanistico, poiché da un numero di 25 unità immobiliari legittimate si passa ad un totale di 42 unità immobiliari, con allo stato attuale la mancata corresponsione della differenza degli Oneri di



Urbanizzazione Primaria e Secondaria, del Costo di Costruzione, della Monetizzazione degli Standard Urbanistici etc.

\* \* \*

La complessa vicenda urbanistica e, l'impossibilità della presentazione di una Sanatoria Edilizia, dettata anche dalle restrizioni di zona in cui ricadeva fino a qualche mese fa in base allo Strumento Urbanistico allora vigente, l'intera area, hanno convinto il C.T.U., in accordo con il G.E. a prendere contatti con l'Assessore all'Urbanistica ed il Responsabile dell'Area Organizzativa, al fine di capire se fattivamente con l'approvazione del Piano Operativo, il cui iter -a quel momento in corso-, era stato avviato dal Consiglio Comunale con Deliberazione N°106 del 24 Novembre 2016, sarebbe stato possibile dare impulso ad una "Sanatoria Giurisprudenziale" relativamente ad ogni singola unità immobiliare o comunque inerente le diverse proprietà in essere.

Dal momento che i diversi confronti con la Dirigenza dell'Ufficio Urbanistica e l'Assessore, non producevano risultati concreti e sperati, il C.T.U. per una questione professionale, ma soprattutto morale, inoltrava in data 04 Novembre 2020 al Protocollo N°00037503 una Pec rivolta al Sindaco del Comune di Pescia, Al Responsabile dell'Area Organizzativa e all'Assessore dell'Urbanistica, formale richiesta di PARERE PREVENTIVO in ordine alla eventuale Sanabilità dei beni oggetto della presente Procedura Esecutiva.

La suddetta istanza che ripercorreva puntualmente la storia urbanistica dell'EX CARTIERA IL CAMMINONE", ma anche le posizioni degli strumenti urbanistici vigente da un lato ed in fase di parere da parte della Sovrintendenza per la Conferenza di Conformità a livello Paesaggistico, fino ad offrire una serie di osservazioni e spunti che potessero essere di aiuto per individuare una possibile Sanatoria Edilizia che tenesse conto degli aspetti mutati in merito alla proprietà dei beni compresi nel complesso immobiliare (non più unica e corrispondente a quella originaria, bensì frazionata in più titolarità a seguito di Atti di Vendita interscambi)

Seguiva risposta del Funzionario dell'Area Organizzativa in data 03 Febbraio 2021 Protocollo N°4563, che in parte ripeteva informazioni e concetti già detti e scontati, ma che portava anche novità perlomeno sul fronte della finalmente espressa volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di definire la situazione con una soluzione che sicuramente sarebbe stata possibile con l'Approvazione del Piano Operativo potendo intervenire in modo diretto e non più all'interno del Piano di Recupero.

L'ufficio, in considerazione delle varie problematiche e, vista la mancanza della "doppia conformità" ravvedeva come unica soluzione quella di ricorrere all'Art. 106 "SANZIONE AMMINISTRATIVA" del Regolamento Comunale Edilizio approvato con Delibera Consiglio Comunale N°65 del 17 Giugno 2019, il quale fa esplicito riferimento agli Artt. 97 e 118 della Costituzione, ed altro non è che l'Istituto della Sanatoria Giurisprudenziale che avrà il fine amministrativo di rendere commerciale il bene, ma non inciderà sul piano Penale.

Tuttavia l'aspetto della sottoscrizione della Sanatoria non subisce mutamenti rispetto a quanto già asserito e, nella fattispecie l'Arch. Maraviglia ribatte sul punto che la richiesta dovrà essere siglata da tutti gli aventi titolo, in quanto riguarderà opere riferite ad un complesso edilizio composto da unità immobiliari che sono in parte di proprietà di altri e, dove coesiste la titolarità della corrispondente quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'edificio.

Il consenso di tutti i proprietari, da esprimere con la sottoscrizione della domanda di sanatoria, varrebbe quindi ai fini della sanabilità degli interventi riguardanti anche le parti comuni dell'edificio.

Viene inoltre precisato che anche il versamento relativo alla Monetizzazione degli Standard Urbanistici, all'integrazione degli oneri concessori e del costo di costruzione e al versamento della Sanzione dovrà avvenire prima del rilascio della Sanatoria e, prima della presentazione della suddetta richiesta dovrà essere installato il depuratore scarichi ed acque reflue condominiali ed essere realizzati i lavori di adeguamento.

A tale risposta, seguivano in data 03 Febbraio 2021 Protocollo N°4563 le precisazioni del C.T.U. che contestavano le condizioni poste dall'Amministrazione per la presentazione dell'istanza di "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE", poiché proprio le stesse rendevano di fatto inattuabile la pratica.

Mancava infatti, come manca ancora del resto il requisito principale per il perfezionamento della "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE", vale a dire il consenso di tutti i proprietari da esprimere con la sottoscrizione della domanda di Sanatoria, per i motivi noti.

Il C.T.U. quindi chiedeva di riflettere su quanto suggerito per rendere fattibile la Sanatoria che, altrimenti non avrebbe mai potuto concretizzarsi.

Dopo numerosi solleciti, in data 20 Aprile 2022 Protocollo 0014183 veniva trasmessa la lettera di Risposta da parte del Funzionario dell'Area Organizzativa che, accogliendo quanto indicato dal sottoscritto e, valutata la



difficile attuazione per la presentazione di una Sanatoria a firma di tutti gli aventi titoli, ma anche le consistenti variazioni sia Planimetriche sia nel numero di unità immobiliari in più e le diverse proprietà attuali che di fatto rendono complicato se non impossibile il raffronto tra la situazione assentita e quella realizzata, non potendo derogare dalla normativa vigente, ritiene che l'unica soluzione attuabile sia l'attuazione delle singole sanatorie. Fornisce tuttavia le prescrizioni legate al fatto che le stesse siano integrate con i requisiti igienico sanitari, e prioritariamente al rilascio della sanatoria sia costituito un condominio per la monetizzazione degli Standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico), integrazione degli oneri concessori e del costo di costruzione, versamento della Sanzione, installazione di depuratore scarichi ed acque reflue condominiale, per poi procedere alla sanatoria delle parti condominiali.

\* \* \*

Atteso il completamento dell'iter procedurale del Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53, Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022, il C.T.U. informava il G.E. circa la necessità di dovere predisporre uno schema di "TABELLE MILLESIMALI" sulla scorta della Rendita Catastale di ciascuna unità immobiliare compresa all'interno dell'area oggetto di Piano di Recupero, al fine di potere imputare ad ogni bene pro-quota gli oneri nascenti dalla Convenzione del Piano di Recupero che sono stati in parte percepiti rispetto al numero iniziale delle unità abitative e non per complessivi N°25 e, che dovranno essere integrate sulla base di quelle attuali N°42 (Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Costo di Costruzione), nonché delle Monetizzazioni di tutti gli Standard Urbanistici, della Sanzione e dei costi relativi all'impianto di depurazione.

Posto che spetterà al Comune la puntuale valutazione di quanto dovuto per gli oneri e, gli accessori sopradescritti, si rileva che questa fase della determinazione dei costi complessivi da ripartire sull'intero edificio, è indispensabile perché serve comunque a stabilire la quota parte che le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva dovranno sostenere ai fini della ottenibilità della "SANATORIA GIURISPRUDENZIALE", significando che il valore corrispondente verrà come previsto, detratto dal Valore di Mercato del bene trattato.

\* \* \*

Si da atto che le "TABELLE MILLESIMALI" con indicazione della metodologia e, dei Millesimi di Proprietà riferiti ad ogni bene facente parte dell'intero complesso immobiliare, sono allegate alla presente Perizia Immobiliare e, che nell'apposita SEZIONE "VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI" -Note- verranno solo ripresi i Millesimi attribuiti a ciascuna proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pescia, li 24/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bacci Monica  
ASTE GIUDIZIARIE.it

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 1-ESTRATTO DI MAPPA DELLA ZONA (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - 2-MAPPA SATELLITARE (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3-VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO LOTTO N°1 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 4-PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO LOTTO N°1 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5-VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO LOTTO N°2 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6-PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO LOTTO N°2 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7-VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO LOTTO N°3 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8-PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO LOTTO N°3 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 9-VISURE CATASTALI STORICHE VENTENNALI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 10-VISURA CATASTALE STORICA LABORATORIO LOTTO N°4 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 11-PLANIMETRIA CATASTALE LABORATORIO LOTTO N°4 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 12-VISURE STORICHE VENTENNALI 1 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 13-VISURA CATASTALE STORICA LABORATORIO LOTTO N°5 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 14-PLANIMETRIA CATASTALE LABORATORIO LOTTO N°5 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 15-VISURE STORICHE VENTENNALI 2 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 16-ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 17-ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-VISURA CAMERALE [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-RICHIESTA PARERE PREVENTIVO (Aggiornamento al 23/06/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-RISPOSTA COMUNE (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-PRECISAZIONI ALLA NOTA DEL COMUNE (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22-RISPOSTA COMUNE DEFINITIVA (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 23-ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24-AGGIORNAMENTO ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 25-AGGIORNAMENTO ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 26-ATTO DI PROVENIENZA SOCIETA [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 27-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 28-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 29-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 1635 REG PART DEL 2018 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 30-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 3533 REG PART DEL 2019 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 31-NOTA DI TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO 3641 REG PART DEL 2019 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 32-ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 33-NOTA DI TRASCRIZIONE ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 34-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA 1963 REG PART DEL 2006 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 35-ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETA (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 36-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 37-ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 38-ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 39-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 40-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE 94 REG PART DEL 2011 (Aggiornamento al 23/06/2023)





- ✓ N° 1 Altri allegati - 41-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENO IMMOBILIARE 3327 REG PART DEL 2011 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 42-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE 477 REG PART DEL 2016 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 43-ELENCO SINTETICO FORMALITA' [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 44-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SOCIETA' [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 45-ATTO PROVENIENZA E COSTITUZIONE SERVITU' DEL 1987 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 46-ATTO DI PROVENIENZA REP 24303 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 47-NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA 3349 REG PART DEL 2002 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 48-ATTO DI FUSIONE (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 49-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI FUSIONE 117 REG PART DEL 2005 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 50-ATTO CORRETTIVO (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 51-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO CORRETTIVO 2916 REG PART DEL 2005 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 52-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG. [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 53-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG. RA [REDACTED] (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 54-NOTA DI TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA 1717 REG PART DEL 1995 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 55-NTA ART 26 11 PIANO OPERATIVO (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 56-SCHEDA NORME PIANO OPERATIVO (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 57-PIANO DI RECUPERO (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 58-PIANO DI RECUPERO RELAZIONE (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 59-PIANO DI RECUPERO RELAZIONE-FOTO (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 60-PIANO DI RECUPERO INQUADR.URB. (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 61-PARERE IGIENICO-SANITARIO (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 62-COMUNICAZIONE RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 63-TAVOLA 2 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 64-TAVOLA 3 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 65-TAVOLA 4 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 66-TAVOLA 5 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 67-TAVOLA 6 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 68-TAVOLA 7 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 69-TAVOLA 8 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 70-TAVOLA 16 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 71-TAVOLA 17 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 72-TAVOLA 18 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 73-TAVOLA 19 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 74-TAVOLA 20 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 75-TAVOLA 21 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 76-TAVOLA 22 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 77-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°1 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 78-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°2 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 79-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°3 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 80-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°4 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 81-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°5 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 82-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ZONA DEPURATORE (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 83-TABELLE MILLESIMALI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 84-ONERI DI URBANIZZAZIONE (Aggiornamento al 23/06/2023)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 85-VALORI BORSINO IMMOBILIARE APPARTAMENTI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 86-VALORI OMI APPARTAMENTI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 87-VALORI BORSINO IMMOBILIARE LABORATORI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 88-VALORI OMI LABORATORI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 89-COMPARABILI AGENZIE IMMOBILIARI (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 90-DETERMINAZIONE COSTI SANATORIA (Aggiornamento al 23/06/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 3, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione non ancora ultimata, posta al Piano Terreno, esattamente l'ultima a sinistra arrivando dal corridoio comune e contraddistinta con l'interno N°3. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, cameretta e, camera con terrazzo. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53, Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022. L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

Prezzo base d'asta: € 26.762,76

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione non ancora ultimata, posta al Piano Terreno, esattamente l'ultima a destra arrivando dal corridoio comune e contraddistinta con l'interno N°2. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e, camera con terrazzo. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 20, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53, Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022. L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a



progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

Prezzo base d'asta: € 28.621,46

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 4, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione, mancante solo di alcune finiture, posta al Piano Terreno, esattamente la prima che si incontra sul pianerottolo di arrivo della scala che si diparte dall'ingresso comune e contraddistinta con l'interno N°4. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-locale accessorio, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 22, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53, Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022. L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

Prezzo base d'asta: € 32.650,25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2/A, piano S1 DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare destinata a laboratorio posta al Piano Seminterrato attualmente da completare e rifinire, esattamente la prima a destra arrivando dalla rampa di scala comune, contraddistinta con l'interno N°2A. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di unico grande vano uso laboratorio all'interno del quale si trovano N°2 w.c. con antibagno oltre ad altro gruppo di servizi igienici (N°3) e antibagno posti lateralmente ed accessibili da scalini ricavati nella muratura interna. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 61, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53, Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022. L'area



all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prezzo base d'asta: € 25.093,51

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 1/A, piano S1 DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare destinata a laboratorio posta al Piano Seminterrato attualmente da completare e da rifinire, esattamente la seconda che si incontra arrivando dalla rampa di scala comune, contraddistinta con l'interno N°1A. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ampi locali destinati a laboratorio fra loro comunicanti, da disimpegno che conduce alla zona servizi igienici costituita da N°2 w.c. e antibagno ed, alla cantina. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 62, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica; Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53, Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022, vigente dal 19 Novembre 2022. L'area all'interno del quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come RU: Parti del territorio urbanizzato soggette a progetti di recupero e/o rigenerazione urbana, nella Scheda Norma TU rd2 -NORMA PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

Prezzo base d'asta: € 26.728,09

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2018 DEL R.G.E.**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.762,76**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 19, Categoria A2	<b>Superficie</b>	88,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture. Il bene interessato, risulta solo pavimentato e con rivestimento nella zona cottura e nel bagno. Le aperture che si affacciano sulla strada, sono sprovviste di infissi. Il bagno è dotato solo di piatto doccia e non presenta i sanitari. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; gli impianti esistenti devono essere completati e, mancano gli allacciamenti. Le porte interne in legno risultano di buona fattura, significando che alcune si trovano in sede perchè ancora da "montare". Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di trascuratezza e necessitano di interventi di ripulitura. Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h,2,00 che dovrà essere completata.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione non ancora ultimata, posta al Piano Terreno, esattamente l'ultima a sinistra arrivando dal corridoio comune e contraddistinta con l'interno N°3. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, cameretta e, camera con terrazzo. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.621,46**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	82,32 mq



	- Fg. 75, Part. 247, Sub. 20, Categoria A2		
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture. Il bene interessato, risulta solo pavimentato e con rivestimento nella zona cottura e nel bagno. Le aperture che si affacciano sulla strada, sono sprovviste di infissi. Il bagno è dotato solo di piatto doccia e non presenta i sanitari. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; gli impianti esistenti devono essere completati e, mancano gli allacciamenti. Le porte interne in legno risultano di buona fattura. Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di trascuratezza e necessitano di interventi di ripulitura. Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione non ancora ultimata, posta al Piano Terreno, esattamente l'ultima a destra arrivando dal corridoio comune e contraddistinta con l'interno N°2. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e, camera con terrazzo. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.650,25

#### Bene N° 3 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 22, Categoria A2	<b>Superficie</b>	75,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture. Il bene interessato, risulta pavimentato e rivestito sia nella zona cottura che nel bagno. Il bagno è completo di tutti i sanitari e dotato di doccia. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; gli impianti esistenti devono essere completati e, mancano gli allacciamenti. Le porte interne in legno risultano di buona fattura. Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di buono stato conservativo, anche se necessitano di interventi di ripulitura. Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il		



	Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione, mancante solo di alcune finiture, posta al Piano Terreno, esattamente la prima che si incontra sul pianerottolo di arrivo della scala che si diparte dall'ingresso comune e contraddistinta con l'interno N°4. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di ingresso-locale accessorio, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.093,51

Bene N° 4 - Laboratorio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 2/A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 61, Categoria C3	<b>Superficie</b>	205,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture. Il bene interessato, risulta intonato con sovrastante tinteggiatura e, presenta criticità riferibili a fenomeni di umidità da risalita. E' completamente pavimentato e, sprovvisto sia di infissi interni ed esterni. I bagni ed antibagni sono da ultimare e, risultano mancanti di sanitari. Gli impianti sono predisposti; mancano placche alle prese dell'impianto elettrico e scatole dei quadri generali. Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di trascuratezza e necessitano di interventi di ripulitura. Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognuario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianese Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato "Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare destinata a laboratorio posta al Piano Seminterrato attualmente da completare e rifinire, esattamente la prima a destra arrivando dalla rampa di scala comune, contraddistinta con l'interno N°2A. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale e corridoio comuni, si compone di unico grande vano uso laboratorio all'interno del quale si trovano N°2 w.c. con antibagno oltre ad altro gruppo di servizi igienici (N°3) e antibagno posti lateralmente ed accessibili da scallini ricavati nella muratura interna. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.728,09**

Bene N° 5 - Laboratorio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, interno 1/A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati = Fg. 75, Part. 247, Sub. 62, Categoria C3	<b>Superficie</b>	445,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero complesso immobiliare, nonostante sia stato oggetto di lavori di recupero e ristrutturazione in tempi relativamente brevi, si trova in mediocri condizioni di conservazione, stante la situazione di abbandono. Il fatto che molte delle unità immobiliari non risultano ancora completate ed in particolare le vicissitudini che hanno interessato l'immobile, hanno impedito che lo stesso potesse essere abitato e quindi curato da un punto di vista di decoro e di manutenzione ordinaria. Si rileva che le parti interne destinate a corte comune sono ricoperte da vegetazione invasiva che non facilita l'accesso. Inoltre, molte delle unità immobiliari presenti, comprese quella oggetto di stima, sono state vandalizzate, con asportazione di diversi elementi e finiture. Il bene interessato, risulta intonacato con sovrastante tinteggiatura e, presenta criticità riferibili a fenomeni di umidità da risalita. E' completamente pavimentato e, sprovvisto sia di infissi interni ed esterni. I bagni ed antibagni sono da ultimare e, risultano mancanti dei sanitari. Gli impianti sono predisposti; mancano placche alle prese dell'impianto elettrico e scatole dei quadri generali. Internamente tutti i locali si presentano in condizioni di trascuratezza e necessitano di interventi di ripulitura. Per quanto attiene al sistema di smaltimento fognario, si rileva che all'interno del parcheggio interrato posto sul Lato Sud-Est fra l'edificio ed il fiume Pescia è presente una vasca di circa 5,00x3,50 x h.2,00 che dovrà essere completata.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra porzione di complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale, sito in Comune di Pescia (PT), Via Mammianes Nord, SNC, Località " Il Camminone", denominato " Ex Cartiera Il Camminone" e, più precisamente unità immobiliare destinata a laboratorio posta al Piano Seminterrato attualmente da completare e da rifinire, esattamente la seconda che si incontra arrivando dalla rampa di scala comune, contraddistinta con l'interno N°1A. Il bene, raggiungibile attraverso viabilità e corte interna che si diparte dalla pubblica via e, da rampa di scale è corridoio comuni, si compone di ampi locali destinati a laboratorio fra loro comunicanti, da disimpegno che conduce alla zona servizi igienici costituita da N°2 w.c. e antibagno ed, alla cantina. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 3, PIANO T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 27/12/2006  
Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.000,00  
Spese: € 1.200.000,00  
Percentuale interessi: 4,725 %  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 198.114  
N° raccolta: 35.658  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCIA il 31/01/2011  
Reg. gen. 410 - Reg. part. 94  
Quota: 1/1  
Importo: € 187.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 132.567,20  
Spese: € 4.720,10  
Interessi: € 49.712,70  
Percentuale interessi: 12,025 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/01/2011  
N° repertorio: 99  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO  
Iscritto a PESCIA il 15/06/2016  
Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477  
Quota: 1/1  
Importo: € 578.356,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 289.178,18  
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.  
Data: 14/06/2016  
N° repertorio: 728  
N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PESCIA il 13/12/2011  
Reg. gen. 5234 - Reg. part. 3327  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2,
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PESCIA il 10/05/2018  
Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1635  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 2, PIANO T**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 27/12/2006  
Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Spese: € 1.200.000,00  
Percentuale interessi: 4,725 %  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 198.114  
N° raccolta: 35.658  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°3,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 31/01/2011

Reg. gen. 410 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 187.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 132.567,20

Spese: € 4.720,10

Interessi: € 49.712,70

Percentuale interessi: 12,025 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/01/2011

N° repertorio: 99

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO

Iscritto a PESCIA il 15/06/2016

Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 578.356,36

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°3, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Trascrizioni**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 13/12/2011

Reg. gen. 5234 - Reg. part. 3327

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1.

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 10/05/2018

Reg. gen. 2338 - Reg. part. 1635

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 4, PIANO T**

**Iscrizioni**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 27/12/2006  
Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Spese: € 1.200.000,00  
Percentuale interessi: 4,725 %  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 198.114  
N° raccolta: 35.658  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCIA il 31/01/2011  
Reg. gen. 410 - Reg. part. 94  
Quota: 1/1  
Importo: € 187.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 132.567,20  
Spese: € 4.720,10  
Interessi: € 49.712,70  
Percentuale interessi: 12,025 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/01/2011  
N° repertorio: 99  
Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO  
Iscritto a PESCIA il 15/06/2016  
Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477  
Quota: 1/1  
Importo: € 578.356,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 289.178,18  
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.  
Data: 14/06/2016

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°4 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 28/10/2019

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 3533

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°4 e LOTTO N°5.

**BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 2/A, PIANO S1**

#### Iscrizioni

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

Iscritto a PESCIA il 27/12/2006

Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963

Quota: 1/1

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.200.000,00

Spese: € 1.200.000,00

Percentuale interessi: 4,725 %

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 18/12/2006

N° repertorio: 198.114

N° raccolta: 35.658

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. Significando che grava l'originaria consistenza del bene in esame (ex Subalterno N°14).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 31/01/2011

Reg. gen. 410 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 187.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 132.567,20

Spese: € 4.720,10

Interessi: € 49.712,70

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Percentuale interessi: 12,025 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/01/2011

N° repertorio: 99

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

▪ **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO

Iscritto a PESCIA il 15/06/2016

Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 578.356,36

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°5, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

**Trascrizioni**

▪ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 28/10/2019

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 3533

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°3 e LOTTO N°5.

**BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD, SNC, INTERNO 1/A, PIANO S1**

**Iscrizioni**

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

Iscritto a PESCIA il 27/12/2006

Reg. gen. 7792 - Reg. part. 1963

Quota: 1/1

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.200.000,00

Spese: € 1.200.000,00

Percentuale interessi: 4,725 %



Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 18/12/2006

N° repertorio: 198.114

N° raccolta: 35.658

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°4, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. Significando che grava l'originaria consistenza del bene in esame (ex Subalterno N°15).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 31/01/2011

Reg. gen. 410 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 187.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 132.567,20

Spese: € 4.720,10

Interessi: € 49.712,70

Percentuale interessi: 12,025 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/01/2011

N° repertorio: 99

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°4, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO

Iscritto a PESCIA il 15/06/2016

Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 578.356,36

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°1, LOTTO N°2, LOTTO N°3 e LOTTO N°4, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 28/10/2019

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 3533

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche il LOTTO N°3 e LOTTO N°4.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it