

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2021 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 698.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

In data 17/02/2022, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniarich@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via delle Molina, snc, piano T,1 (Coord. Geografiche: 43.88812, 10.66145)

DESCRIZIONE

Il bene immobile pignorato, di proprietà della società **** Omissis ****, è costituito da fabbricato artigianale (capannone) con alloggio, la cui costruzione risale al primo decennio del duemila (con finiture, impianti e sistemazioni esterne da terminare), libero su quattro lati, che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo); ed è dotato di corte esterna circostante. Il bene si trova nel Comune di Pescia, località Veneri (il Regno), Via delle Molina (s.n.c.), in zona suburbana caratterizzata dalla presenza di residenze, strutture commerciali, produttive, ricettive, ricreative, per l'istruzione e per il culto; ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Molina si accede all'immobile attraverso la corte esterna (a comune fra le due unità immobiliari che compongono il bene pignorato). L'immobile è composto:

- al piano terra; da ampio magazzino, ufficio, attesa, due anti bagni, tre bagni, spogliatoio, locale pompe (accessibile dall'esterno), montacarichi, locale macchine, vano scala con ascensore e scala esterna;
- al piano ammezzato (fra piano terra ed il piano primo); da vano scala con ascensore, segreteria, due ripostigli, disimpegno, anti bagno, bagno e sala mostra;
- al piano primo; da vano scala con ascensore, ampio magazzino, montacarichi, anti bagno, due bagni, spogliatoio, scala esterna; oltre ad alloggio costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno, camera e studio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via delle Molina, snc, piano T,1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti: copia del titolo di provenienza del terreno edificabile sul quale è stato costruito il bene pignorato; copia del titolo costitutivo di società a responsabilità limitata unipersonale (società eseguita). Richiesti dal sottoscritto al Notaio rogante.

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)

Dalla visura camerale della **** Omissis **** e dal certificato anagrafico dell'amministratore unico (richiesto presso il Comune di Pescia), risulta quanto segue: - Società - **** Omissis ****; - Amministratore unico - **** Omissis ****.



CONFINI

Il bene pignorato confina con (da nord in senso orario): parti comuni di altre proprietà, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, parti comuni di altre proprietà, Via delle Molina, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	747,00 mq	786,00 mq	1,00	786,00 mq	5,30 m	Terra
Magazzino	684,00 mq	720,00 mq	0,50	360,00 mq	3,40 m	Primo
Ufficio	51,00 mq	62,00 mq	1,10	68,20 mq	5,30 m	Terra
Ufficio	107,00 mq	130,00 mq	1,10	143,00 mq	3,80 m	Ammezzato
Abitazione	110,00 mq	129,00 mq	1,30	167,70 mq	2,70 m	Primo
Cortile	1550,00 mq	1550,00 mq	0,03	46,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1571,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1571,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene pignorato è ubicato in località Veneri (il Regno), in zona suburbana del Comune di Pescia, prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, produttive, ricettive, ricreative, per l'istruzione e per il culto. La zona è raggiunta dai principali servizi (acquedotto comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).



Il bene pignorato presenta le seguenti consistenze:

- la porzione di magazzino al piano terra (che comprende l'ampio locale a magazzino con montacarichi, lo spogliatoio, l'anti bagno, i due bagni ed il locale pompe), con superficie utile lorda complessiva di circa mq. 786, superficie utile complessiva di circa mq. 747, altezza media di ml. 5,30;
- la porzione di magazzino al piano primo (che comprende l'ampio locale a magazzino con montacarichi, lo spogliatoio, l'anti bagno ed i due bagni), con superficie utile lorda complessiva di circa mq. 720, superficie utile complessiva di circa mq. 684, altezza media di ml. 3,40;
- la porzione di ufficio al piano terra (che comprende l'attesa, l'ufficio, il disimpegno, l'anti bagno ed il bagno), con superficie utile lorda complessiva di circa mq. 62, superficie utile complessiva di circa mq. 51, altezza media di ml. 5,30;
- la porzione di ufficio al piano ammezzato (che comprende la segreteria, la mostra, i ripostigli, l'anti bagno ed il bagno), con superficie utile lorda complessiva di circa mq. 130, superficie utile complessiva di circa mq. 107, altezza media di ml. 3,80;
- l'alloggio (abitazione) al piano primo (che comprende il soggiorno/cucina, la camera, lo studio, i ripostigli, il disimpegno ed il bagno), con superficie utile lorda complessiva di circa mq. 129, superficie utile complessiva di circa mq. 110, altezza media di ml. 2,70.

Nel calcolo della consistenza relativa alla corte esterna (con superficie complessiva di circa mq. 1.750), non è stata considerata la porzione rappresentata dalla strada con diritto di passo privato (con superficie di circa mq. 200).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1978 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 84, Part. 104 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2590 Reddito dominicale € 17,39 Reddito agrario € 16,05
Dal 02/05/2007 al 16/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 84, Part. 104 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2590
Dal 11/08/2010 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 104, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 1
Dal 11/08/2010 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 104, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 8.726,00 Piano T-1
Dal 11/07/2011 al 16/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 104, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 130/130 mq Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 11/07/2011 al 16/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 104, Sub. 2 Categoria D1



		Rendita € 10.470,00 Piano T-1
--	--	----------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	104	2		D1				10470 €	T-1	
	84	104	3		A3	4	4,5 vani	130/130 mq	278,89 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
84	104				Ente Urbano		2590 mq				

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che la planimetria catastale relativa al piano ammezzato presenta una difformità rispetto allo stato dei luoghi, dovuta alla mancata realizzazione del ripostiglio all'interno della segreteria (mancata realizzazione delle due tramezzature che lo delimitano). Tuttavia, visto che i lavori non sono ancora conclusi, il ripostiglio potrà essere ancora realizzato.

I Subalterni 2 e 3 della Particella 104, hanno diritti sul Subalterno 1, bene comune non censibile (corte e scale comuni ai Subalterni 2 e 3).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



E' stata fatta un visura camerale alla società esecutata, dalla quale risulta: **** Omissis ****.

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescia, il certificato contestuale di Cittadinanza, Residenza, Stato Libero e Stato di famiglia dell'Amministratore unico della società esecutata, dal quale risulta: **** Omissis ****.



PATTI

Il magazzino al piano terra del suddetto bene pignorato, seppur non completato, risulta concesso in locazione ad uso magazzino (con contratto regolarmente registrato) alla società **** Omissis ****, con durata di anni sei, rinnovabile tacitamente, a far data dal 01/04/2019, per un canone annuo di locazione di euro 6.000,00 (oltre iva di legge), da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 500,00 ciascuna. Si allega il contratto alla presente.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, la cui costruzione risale al primo decennio del duemila, in gran parte da completare (finiture, impianti e sistemazioni esterne), versa in stato di abbandono. Il piano terra, concesso in locazione ad uso magazzino, risulta occupato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. E' comunque costituito da due unità immobiliari (magazzino ed alloggio) che hanno in comune la corte ed il vano scala con ascensore.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott.ssa Coppola Bottazzi Claudia del 13/01/2001 (repertorio n. 16694, raccolta n. 4109) riporta una servitù pedonale e carrabile a favore delle proprietà limitrofe, da esercitarsi su una strada posta sul lato nord del terreno, che consente anche l'accesso all'immobile pignorato dalla Via delle Molina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile pignorato, costituito da fabbricato artigianale (capannone) con alloggio, la cui costruzione risale al primo decennio del duemila (con finiture, impianti e sistemazioni esterne da terminare), è libero su quattro lati, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo), ed è dotato di corte esterna circostante.

Si presenta con struttura portante mista in cemento armato gettato in opera (fondazioni ed elementi verticali quali scale, vani ascensore e montacarichi), cemento armato prefabbricato (pilastri, travi, solai e copertura piana) e muratura di blocchi di cemento a faccia vista. La struttura è tamponata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura a "sasso lavato". Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio verniciato e risultano ancora da montare ai piani ammezzato e primo (ufficio ed alloggio). I portoni sono a libro coibentati. Sia la scala esterna, che la scala interna devono essere rivestite. Le sistemazioni esterne sono completamente da realizzare (fatta eccezione per la recinzione realizzata su due lati). Internamente:

- al piano terra, in gran parte intonacato (fatta eccezione per il soffitto), il magazzino è pavimentato con



cemento industriale, i servizi igienici sono da pavimentare e rivestire, privi di sanitari e porte interne, gli altri locali (spogliatoio e locali di ufficio) sono da pavimentare, privi di porte interne;

- al piano ammezzato, in gran parte intonacato (fatta eccezione per il soffitto), i locali di ufficio sono da pavimentare e tinteggiare, privi di porte interne, il servizio igienico è da pavimentare e rivestire, privo di sanitari e porte interne;

- al piano primo, in gran parte intonacato (fatta eccezione per il soffitto), il magazzino è da pavimentare (con piastrelle di gres porcellanato presenti all'interno dello stesso), i servizi igienici sono da pavimentare e rivestire, privi di sanitari e porte interne, gli altri locali (spogliatoio) sono da pavimentare, privi di porte interne; l'alloggio è in gran parte intonacato (fatta eccezione per il soffitto), da pavimentare, con il servizio igienico da pavimentare e rivestire, privo di sanitari e porte interne.

In relazione agli impianti:

- l'impianto elettrico, da completare, risulta esterno nei magazzini (al piano terra funzionante ed al piano primo ancora da realizzare) e sottotraccia in tutti gli altri locali (servizi igienici, spogliatoi, uffici ed alloggio), dove deve essere completato con le parti esterne (quadri, interruttori, prese, etc.);

- l'impianto idrico, da completare, approvvigionato dall'acquedotto comunale, risulta sottotraccia (servizi igienici ed angolo cottura dell'alloggio) e deve essere completato con le parti esterne;

- l'impianto di riscaldamento (e raffrescamento) autonomo, presente nei servizi igienici/spogliatoi, negli uffici e nell'alloggio, è costituito da pompa di calore con fan coil e split.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/04/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2025
- Scadenza disdetta: 30/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il bene immobile pignorato, alla data del sopralluogo (effettuato in data 27/04/2022 alla presenza del sig. **** Omissis ****, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato), risultava occupato dalla società **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2001 al 01/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Coppola Bottazzi Claudia	13/01/2001	16694	4109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	09/02/2001	624	391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio di Registro di Pescia	19/01/2001	140	I/V		
Dal 01/02/2006	**** Omissis ****	Atto Costitutivo di Società a Responsabilità Limitata Unipersonale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Coppola Bottazzi Claudia	01/02/2006	37419	7674
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	16/02/2006	881	500
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	16/02/2006	29	I/V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 28/09/2005
Reg. gen. 5019 - Reg. part. 1356
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 26/09/2005
N° repertorio: 35948
N° raccolta: 7366
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescia il 01/03/2007
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 328
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 5,65 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 28/02/2007
N° repertorio: 39580
N° raccolta: 8454
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 21/07/2008
Reg. gen. 4001 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 18/07/2008
N° repertorio: 41018
N° raccolta: 9420



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/01/2022

Reg. gen. 133 - Reg. part. 75

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Pescia attualmente vigenti sono:

La Variante Generale al P.R.G. Comunale, con relative N.T.A., approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 30/12/1999, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 29/11/2007, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 05/09/2007, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 29/11/2007, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 18/12/2015, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/05/2017. Secondo tale strumento il bene immobile pignorato, risulta alla tavola di progetto n. 20 (Depuratore) ricadente in gran parte in sottozona D(1) - Artigianale e industriale di completamento (art. 57 delle N.T.A.), ed in parte in sottozona E(1A) - Agricola collinare a oliveto e vigneto (art. 62 delle N.T.A.).

Il Piano Operativo, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31/05/2019. Secondo tale strumento il bene immobile pignorato, risulta alla tavola di progetto n. PG02e (Strategie del territorio urbanizzato) in zona DM1 -

Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale/produttivo di recente formazione soggette ad intervento diretto (art. 26.7 delle N.T.A.).

Il Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 31/01/2012. Secondo tale strumento il bene immobile pignorato, ricade: - alla tavola n. P06/a (Carta della pericolosità geomorfologica) in zona con pericolosità geomorfologica bassa G.1, aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa; - alla tavola n. P07/a (Carta della pericolosità idraulica) in area con pericolosità idraulica bassa I.1; - alla tavola n. P09/6 (Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale) in zona 9 - con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti, con pericolosità sismica locale media S.2.

Inoltre nella Mappa della Pericolosità da alluvione ai sensi della direttiva 2007/60/CE, dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, il bene immobile pignorato ricade in area priva di pericolosità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescia, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, è emerso che il bene immobile pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti Atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 116 del 17/12/2003 rilasciata a **** Omissis ****, per la costruzione di capannone artigianale in loc. Veneri, Via delle Molina.

- Permesso di Costruire (per Variante alla C.E. n. 116/03) n. 7 del 16/04/2007 rilasciata alla soc. **** Omissis **** per le opere a Variante alla C.E. n. 116/03).



- Deposito Variante Finale al P.d.C. n. 7/2007 (ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005) Pratica SUAP n. 231, protocollo n. 9539 del 22/04/2011 depositata dalla soc. **** Omissis ****, per lievi modifiche delle tramezzature interne.



Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati al Deposito Variante Finale al P.d.C. n. 7/2007 (ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005) Pratica SUAP n. 231, protocollo n. 9539 del 22/04/2011 e lo stato dei luoghi al sopralluogo del 27/04/2022, il bene pignorato è risultato sostanzialmente conforme.

Si segnala la mancata realizzazione del ripostiglio all'interno della segreteria (mancata realizzazione delle tramezzature che lo delimitano). Tuttavia, visto che i lavori non sono ancora conclusi, il ripostiglio potrà essere ancora realizzato.

Inoltre, il fabbricato per essere completamente agibile dovrà essere completato nelle finiture interne/esterne, negli impianti e nelle sistemazioni esterni, così come previsto nei suddetti permessi edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via delle Molina, snc, piano T,1
Il bene immobile pignorato, di proprietà della società **** Omissis ****, è costituito da fabbricato artigianale (capannone) con alloggio, la cui costruzione risale al primo decennio del duemila (con finiture, impianti e sistemazioni esterne da terminare), libero su quattro lati, che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo); ed è dotato di corte esterna circostante. Il bene si trova nel Comune di Pescia, località Veneri (il Regno), Via delle Molina (s.n.c.), in zona suburbana caratterizzata dalla presenza di residenze, strutture commerciali, produttive, ricettive, ricreative, per l'istruzione e per il culto; ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Molina si accede all'immobile attraverso la corte esterna (a comune fra le due unità



immobiliari che compongono il bene pignorato). L'immobile è composto: - al piano terra; da ampio magazzino, ufficio, attesa, due anti bagni, tre bagni, spogliatoio, locale pompe (accessibile dall'esterno), montacarichi, locale macchine, vano scala con ascensore e scala esterna; - al piano ammezzato (fra piano terra ed il piano primo); da vano scala con ascensore, segreteria, due ripostigli, disimpegno, anti bagno, bagno e sala mostra; - al piano primo; da vano scala con ascensore, ampio magazzino, montacarichi, anti bagno, due bagni, spogliatoio, scala esterna; oltre ad alloggio costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno, camera e studio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 104, Sub. 2, Categoria D1 - Fg. 84, Part. 104, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 104, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 1.014.000,00

Per determinare il suddetto Valore di mercato del bene pignorato "finito", è stato utilizzato il metodo del valore di trasformazione, attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato/finito (stimato con il metodo di capitalizzazione diretta - income approach) e il costo di trasformazione (cost approach).

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato R_j di immobili di superficie S_j (con indice $j=1,2,\dots,m$) e un campione di prezzi di mercato Ph di immobili di superficie Sh (indice $h=1,2,\dots,n$). In mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi. Il saggio di capitalizzazione estratto da segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da valutare deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali: localizzazione; destinazione; tipologia edilizia e immobiliare; dimensione. In tale ipotesi, il perito deve specificare le assunzioni relative ai parametri. La ricerca del saggio di capitalizzazione è stata svolta rispetto al canone di mercato lordo. Secondo tale procedimento, per determinare il Valore di mercato del bene, è stato considerato:

-Canone di locazione mensile lordo (derivante dall'indagine di mercato) pari a 5.500,00€;

-Saggio di capitalizzazione medio lordo (derivante dai campioni di canoni rilevati sul mercato) pari al 6,51%;

Il valore di mercato è dato da: $V_m = R_l/r$ (arrotondato) = $66.000,00€/0.0651 = 1.014.000,00€$

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo. Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

$V_t = V_m - K_t$

dove:

V_m = Valore di mercato post trasformazione e K_t = Costo di trasformazione

Il costo di trasformazione (K_t), è composto dalle opere ancora da realizzare e le spese tecniche da sostenere.

In particolare (sulla base delle consistenze rilevate dall'elaborato grafico allegato al Deposito Variante Finale al P.d.C. n. 7/2007, Pratica SUAP n. 231, protocollo n. 9539 del 22/04/2011, con l'ausilio del Prezzario Lavori della Regione Toscana - Provincia di Pistoia anno 2022); pari a 316.000,00 euro derivanti dalla somma dei seguenti interventi:

1) Oneri relativi all'allestimento di cantiere ed alla sicurezza (montaggio/noleggio/smontaggio di recinzioni con pannelli elettrozincati e rete di plastica rossa; noleggio e predisposizione di cartellonistica; noleggio di wc chimico, installazione di quadro elettrico di cantiere; attrezzature di primo soccorso e di disinfezione dei luoghi e delle attrezzature); pari a 5.000,00€;

2) Scotico del piano di campagna, compreso l'asportazione delle piante erbacee ed arbustive e relative radici, escluse ceppaie d'albero di alto fusto, compreso l'allontanamento dei rifiuti in area di cantiere o



dei rifiuti in area di cantiere o il carico, trasporto e scarico a impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento; pari a 4.000,00€;

3) Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, in terreni sciolti compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento; pari a 31.000,00€;

4) Scavo a larga sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici, in terreni sciolti, compresi carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento. Fino alla profondità di m 1,50; pari a 5.000,00€;

5) Fornitura e posa di tubazioni in pvc e polietilene, pozzetti di ispezione, canali con griglie per la raccolta delle acque; oltre a relativo riempimento degli scavi; pari a 10.000,00€;

6) Fornitura e posa di cordonato vibrocompresso murato (lineare e curvo) per la realizzazione del marciapiede e dell'aiuola di ingresso; pari a 2.300,00€;

7) Fornitura e posa di calcestruzzo armato per realizzazione di marciapiede; pari a 3.800,00€;

8) Fornitura e posa di pavimentazione in klinker per la realizzazione del marciapiede; pari a 3.800,00€;

9) Formazione di rilevatore stradale con materiale proveniente da cava o da scavi di sbancamento, steso a strati non superiore a 30 cm, compattato con idonei rulli, su tutta la corte esterna; pari a 14.800,00€;

10) Fornitura e posa in opera di pavimentazione in masselli autobloccanti in cls vibrocompresso a doppio strato, compreso l'allettamento con strato di sabbia, i tagli, gli sfridi e lo spacco a misura dei masselli, la compattazione dei masselli con piastra vibrante, la sigillatura dei giunti con sabbia fine e asciutto; pari a 22.700,00€;

11) Fornitura e posa di pavimenti in gres porcellanato/klinker (Spogliatoio/servizi PT, ufficio PT, locale pompe PT, vano scala PT, vano scala PAm, ufficio PAm, vano scala P1, spogliatoio/servizi P1, appartamento P1, pianerottoli scala esterna, oltre alla sola posa nel magazzino P1); pari a 35.300,00€;

12) Fornitura e posa di zoccolino battiscopa in gres porcellanato/klinker (Spogliatoio, ufficio PT, locale pompe PT, vano scala PT, vano scala PAm, ufficio PAm, vano scala P1, magazzino P1, spogliatoio P1, appartamento P1, scala esterna e scala interna); pari a 7.000,00€;

13) Fornitura e posa di rivestimenti in gres porcellanato/klinker (Spogliatoi, Servizi igienici ed angolo cottura nell'appartamento); pari a 8.000,00€;

14) Fornitura e posa di rivestimento in lastre di pietra delle scale (Tutti i gradini delle scale esterna ed interna); pari a 6.500,00€;

15) Montaggio delle finestre in alluminio verniciato dell'ufficio e dell'appartamento con fornitura e posa dei vetri stratificati di sicurezza, con trattamento bassoemissivo per il controllo energetico e con prestazioni di fonoisolamento. Incluso noleggio di piattaforma; pari a 5.700,00€;

16) Realizzazione di controsoffitto in cartongesso (Soffitti dell'ufficio a Pamm e dell'appartamento a P1); pari a 5.000,00€;

17) Stesura di tinteggiature interne con idropittura lavabile, previa mano di fissativo e preparazione del fondo da tingere, mediante raschiatura, scartavetratura e riprese di piccoli tratti di intonaco (tutte le pareti interne, tutto il vano scala, i soffitti del locale pompe, dell'ufficio e dell'appartamento); pari a 37.000,00€;

18) Fornitura e posa di porte in legno tamburate laccate, complete di ferramenta e di maniglie (tutte le porte interne); pari a 10.000,00€;

19) Fornitura e posa di apparecchi igienico sanitari con relativi accessori e rubinetterie (n. 8 lavabi, n. 3 bidet, n. 7 vasi, n. 5 docce); pari a 8.000,00€;

20) Fornitura e posa di n. 2 pompe di calore con n. 18 ventilconvettori (dislocati nell'ufficio, nell'appartamento e negli spogliatoi); pari a 15.300,00€;

21) Fornitura e posa di calda acqua elettrici coibentati; pari a 850,00€;

22) Fornitura e posa in opera di ringhiere per scala esterna; pari a 1.500,00€;

23) Fornitura e posa delle recinzioni mancanti in grigliato zincato; pari a 2.200,00€;

26) Completamento di tutto l'impianto elettrico; pari a 50.000,00€;

27) Fornitura e posa in opera di pareti in cartongesso per realizzare il ripostiglio all'interno dell'Ufficio al piano ammezzato; pari a 800,00€;



28) Spese tecniche alla redazione e presentazione di CILA, direzione dei lavori, contabilità opere edili, coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione DL 81/2008, fine lavori ed attestazione di agibilità. Comprensivo di iva e cp; pari a 20.300,00€.

Pertanto il Valore del bene pignorato allo stato attuale (prima del termine delle opere) è pari a $V_t = V_m - K_t$

Valore attuale del bene = Valore di trasformazione (V_t) = 1.014.000,00 € - 316.000,00 € = 698.000,00 € (euroseicentonovantottomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Pescia (PT) - Via delle Molina, snc, piano T,1	1571,40 mq	645,28 €/mq	€ 1.014.000,00	100,00%	€ 1.014.000,00
				Valore di stima:	€ 1.014.000,00

Valore di stima: € 1.014.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	316000,00	€

Valore finale di stima: € 698.000,00

Per determinare il suddetto Valore di mercato del bene pignorato "finito", è stato utilizzato il metodo del valore di trasformazione, attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato/finito (stimato con il metodo di capitalizzazione diretta - income approach) e il costo di trasformazione (cost approach).

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato R_j di immobili di superficie S_j (con indice $j=1,2,\dots,m$) e un campione di prezzi di mercato Ph di immobili di superficie Sh (indice $h=1,2,\dots,n$). In mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, la ricerca del saggio di capitalizzazione può procedere in segmenti di mercato prossimi. Il saggio di capitalizzazione estratto da segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da valutare deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali: localizzazione; destinazione; tipologia edilizia e immobiliare; dimensione. In tale ipotesi, il perito deve specificare le assunzioni relative ai parametri. La ricerca del saggio di capitalizzazione è stata svolta rispetto al canone di mercato lordo. Secondo tale procedimento, per determinare il Valore di mercato del bene, è stato considerato:

-Canone di locazione mensile lordo (derivante dall'indagine di mercato) pari a 5.500,00€;

-Saggio di capitalizzazione medio lordo (derivante dai campioni di canoni rilevati sul mercato) pari al 6,51%;

Il valore di mercato è dato da: $V_m = R_l/r$ (arrotondato) = 66.000,00€/0.0651 = 1.014.000,00€



Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo. Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

$$V_t = V_m - K_t$$

dove:

V_m = Valore di mercato post trasformazione e K_t = Costo di trasformazione

Il costo di trasformazione (K_t), è composto dalle opere ancora da realizzare e le spese tecniche da sostenere.

In particolare (sulla base delle consistenze rilevate dall'elaborato grafico allegato al Deposito Variante Finale al P.d.C. n. 7/2007, Pratica SUAP n. 231, protocollo n. 9539 del 22/04/2011, con l'ausilio del Prezzario Lavori della Regione Toscana - Provincia di Pistoia anno 2022); pari a 316.000,00 euro derivanti dalla somma dei seguenti interventi:

- 1) Oneri relativi all'allestimento di cantiere ed alla sicurezza (montaggio/noleggio/smontaggio di recinzioni con pannelli elettrozincati e rete di plastica rossa; noleggio e predisposizione di cartellonistica; noleggio di wc chimico, installazione di quadro elettrico di cantiere; attrezzature di primo soccorso e di disinfezione dei luoghi e delle attrezzature); pari a 5.000,00€;
- 2) Scotico del piano di campagna, compreso l'asportazione delle piante erbacee ed arbustive e relative radici, escluse ceppaie d'albero di alto fusto, compreso l'allontanamento dei rifiuti in area di cantiere o dei rifiuti in area di cantiere o il carico, trasporto e scarico a impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento; pari a 4.000,00€;
- 3) Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, in terreni sciolti compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento; pari a 31.000,00€;
- 4) Scavo a larga sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici, in terreni sciolti, compresi carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento. Fino alla profondità di m 1,50; pari a 5.000,00€;
- 5) Fornitura e posa di tubazioni in pvc e polietilene, pozzetti di ispezione, canali con griglie per la raccolta delle acque; oltre a relativo riempimento degli scavi; pari a 10.000,00€;
- 6) Fornitura e posa di cordonato vibrocompreso murato (lineare e curvo) per la realizzazione del marciapiede e dell'aiuola di ingresso; pari a 2.300,00€;
- 7) Fornitura e posa di calcestruzzo armato per realizzazione di marciapiede; pari a 3.800,00€;
- 8) Fornitura e posa di pavimentazione in klinker per la realizzazione del marciapiede; pari a 3.800,00€;
- 9) Formazione di rilevatore stradale con materiale proveniente da cava o da scavi di sbancamento, steso a strati non superiore a 30 cm, compattato con idonei rulli, su tutta la corte esterna; pari a 14.800,00€;
- 10) Fornitura e posa in opera di pavimentazione in masselli autobloccanti in cls vibrocompreso a doppio strato, compreso l'allettamento con strato di sabbia, i tagli, gli sfridi e lo spacco a misura dei masselli, la compattazione dei masselli con piastra vibrante, la sigillatura dei giunti con sabbia fine e asciutto; pari a 22.700,00€;
- 11) Fornitura e posa di pavimenti in gres porcellanato/klinker (Spogliatoio/servizi PT, ufficio PT, locale pompe PT, vano scala PT, vano scala Pamm, ufficio Pamm, vano scala P1, spogliatoio/servizi P1, appartamento P1, pianerottoli scala esterna, oltre alla sola posa nel magazzino P1); pari a 35.300,00€;
- 12) Fornitura e posa di zoccolino battiscopa in gres porcellanato/klinker (Spogliatoio, ufficio PT, locale pompe PT, vano scala PT, vano scala Pamm, ufficio Pamm, vano scala P1, magazzino P1, spogliatoio P1, appartamento P1, scala esterna e scala interna); pari a 7.000,00€;
- 13) Fornitura e posa di rivestimenti in gres porcellanato/klinker (Spogliatoi, Servizi igienici ed angolo cottura nell'appartamento); pari a 8.000,00€;
- 14) Fornitura e posa di rivestimento in lastre di pietra delle scale (Tutti i gradini delle scale esterna ed interna); pari a 6.500,00€;
- 15) Montaggio delle finestre in alluminio verniciato dell'ufficio e dell'appartamento con fornitura e posa dei vetri stratificati di sicurezza, con trattamento bassoemissivo per il controllo energetico e con prestazioni di fonoisolamento. Incluso noleggio di piattaforma; pari a 5.700,00€;
- 16) Realizzazione di controsoffitto in cartongesso (Soffitti dell'ufficio a Pamm e dell'appartamento a P1); pari a

5.000,00€;

17) Stesura di tinteggiature interne con idropittura lavabile, previa mano di fissativo e preparazione del fondo da tingere, mediante raschiatura, scartavetratura e riprese di piccoli tratti di intonaco (tutte le pareti interne, tutto il vano scala, i soffitti del locale pompe, dell'ufficio e dell'appartamento); pari a 37.000,00€;

18) Fornitura e posa di porte in legno tamburate laccate, complete di ferramenta e di maniglie (tutte le porte interne); pari a 10.000,00€;

19) Fornitura e posa di apparecchi igienico sanitari con relativi accessori e rubinetterie (n. 8 lavabi, n. 3 bidet, n. 7 vasi, n. 5 docce); pari a 8.000,00€;

20) Fornitura e posa di n. 2 pompe di calore con n. 18 ventilconvettori (dislocati nell'ufficio, nell'appartamento e negli spogliatoi); pari a 15.300,00€;

21) Fornitura e posa di calda acqua elettrici coibentati; pari a 850,00€;

22) Fornitura e posa in opera di ringhiere per scala esterna; pari a 1.500,00€;

23) Fornitura e posa delle recinzioni mancanti in grigliato zincato; pari a 2.200,00€;

26) Completamento di tutto l'impianto elettrico; pari a 50.000,00€;

27) Fornitura e posa in opera di pareti in cartongesso per realizzare il ripostiglio all'interno dell'Ufficio al piano ammezzato; pari a 800,00€;

28) Spese tecniche alla redazione e presentazione di CILA, direzione dei lavori, contabilità opere edili, coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione DL 81/2008, fine lavori ed attestazione di agibilità. Comprensivo di iva e cp; pari a 20.300,00€.

Pertanto il Valore del bene pignorato allo stato attuale (prima del termine delle opere) è pari a $V_t = V_m - K_t$
Valore attuale del bene = Valore di trasformazione (V_t) = 1.014.000,00 € - 316.000,00 € = 698.000,00 €
(euroseicentonovantottomila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Quarrata, li 24/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura Camerale e Certificato Anagrafico
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di Compravendita
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto Costitutivo di Società a Responsabilità Limitata Unipersonale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità Pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - C.E. n. 116 del 17/12/2003
- ✓ N° 13 Altri allegati - Permesso di Costruire (per Variante alla C.E. n. 116/03) n. 7 del 16/04/2007
- ✓ N° 14 Altri allegati - Deposito Variante Finale al P.d.C. n. 7/2007 (ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005) Pratica SUAP n. 231, protocollo n. 9539 del 22/04/2011
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL
- ✓ N° 16 Altri allegati - Procedimento di Valutazione
- ✓ N° 17 Altri allegati - Contratto di Locazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via delle Molina, snc, piano T,1
Il bene immobile pignorato, di proprietà della società **** Omissis ****, è costituito da fabbricato artigianale (capannone) con alloggio, la cui costruzione risale al primo decennio del duemila (con finiture, impianti e sistemazioni esterne da terminare), libero su quattro lati, che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo); ed è dotato di corte esterna circostante. Il bene si trova nel Comune di Pescia, località Veneri (il Regno), Via delle Molina (s.n.c.), in zona suburbana caratterizzata dalla presenza di residenze, strutture commerciali, produttive, ricettive, ricreative, per l'istruzione e per il culto; ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Molina si accede all'immobile attraverso la corte esterna (a comune fra le due unità immobiliari che compongono il bene pignorato). L'immobile è composto: - al piano terra; da ampio magazzino, ufficio, attesa, due anti bagni, tre bagni, spogliatoio, locale pompe (accessibile dall'esterno), montacarichi, locale macchine, vano scala con ascensore e scala esterna; - al piano ammezzato (fra piano terra ed il piano primo); da vano scala con ascensore, segreteria, due ripostigli, disimpegno, anti bagno, bagno e sala mostra; - al piano primo; da vano scala con ascensore, ampio magazzino, montacarichi, anti bagno, due bagni, spogliatoio, scala esterna; oltre ad alloggio costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno, camera e studio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 104, Sub. 2, Categoria D1 - Fg. 84, Part. 104, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 104, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Pescia attualmente vigenti sono: La Variante Generale al P.R.G. Comunale, con relative N.T.A., approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 30/12/1999, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 29/11/2007, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 05/09/2007, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 29/11/2007, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 18/12/2015, modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 26/05/2017. Secondo tale strumento il bene immobile pignorato, risulta alla tavola di progetto n. 20 (Depuratore) ricadente in gran parte in sottozona D(1) - Artigianale e industriale di completamento (art. 57 delle N.T.A.), ed in parte in sottozona E(1A) - Agricola collinare a oliveto e vigneto (art. 62 delle N.T.A.). Il Piano Operativo, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31/05/2019. Secondo tale strumento il bene immobile pignorato, risulta alla tavola di progetto n. PG02e (Strategie del territorio urbanizzato) in zona DM1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale/produttivo di recente formazione soggette ad intervento diretto (art. 26.7 delle N.T.A.). Il Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 31/01/2012. Secondo tale strumento il bene immobile pignorato, ricade: - alla tavola n. P06/a (Carta della pericolosità geomorfologica) in zona con pericolosità geomorfologica bassa G.1, aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa; - alla tavola n. P07/a (Carta della pericolosità idraulica) in area con pericolosità idraulica bassa I.1; - alla tavola n. P09/6 (Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale) in zona 9 - con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti, con pericolosità sismica locale media S.2. Inoltre nella Mappa della Pericolosità da alluvione ai sensi della direttiva 2007/60/CE, dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, il bene immobile pignorato ricade in area priva di pericolosità.

Prezzo base d'asta: € 698.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 698.000,00



Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via delle Molina, snc, piano T,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 104, Sub. 2, Categoria D1 - Fg. 84, Part. 104, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 104, Qualità Ente Urbano	Superficie	1571,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, la cui costruzione risale al primo decennio del duemila, in gran parte da completare (finiture, impianti e sistemazioni esterne), versa in stato di abbandono. Il piano terra, concesso in locazione ad uso magazzino, risulta occupato.		
Descrizione:	<p>Il bene immobile pignorato, di proprietà della società **** Omissis ****, è costituito da fabbricato artigianale (capannone) con alloggio, la cui costruzione risale al primo decennio del duemila (con finiture, impianti e sistemazioni esterne da terminare), libero su quattro lati, che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo); ed è dotato di corte esterna circostante. Il bene si trova nel Comune di Pescia, località Veneri (il Regno), Via delle Molina (s.n.c.), in zona suburbana caratterizzata dalla presenza di residenze, strutture commerciali, produttive, ricettive, ricreative, per l'istruzione e per il culto; ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via delle Molina si accede all'immobile attraverso la corte esterna (a comune fra le due unità immobiliari che compongono il bene pignorato). L'immobile è composto: - al piano terra; da ampio magazzino, ufficio, attesa, due anti bagni, tre bagni, spogliatoio, locale pompe (accessibile dall'esterno), montacarichi, locale macchine, vano scala con ascensore e scala esterna; - al piano ammezzato (fra piano terra ed il piano primo); da vano scala con ascensore, segreteria, due ripostigli, disimpegno, anti bagno, bagno e sala mostra; - al piano primo; da vano scala con ascensore, ampio magazzino, montacarichi, anti bagno, due bagni, spogliatoio, scala esterna; oltre ad alloggio costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno, camera e studio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 28/09/2005
Reg. gen. 5019 - Reg. part. 1356
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 26/09/2005
N° repertorio: 35948
N° raccolta: 7366
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescia il 01/03/2007
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 328
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Percentuale interessi: 5,65 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 28/02/2007
N° repertorio: 39580
N° raccolta: 8454
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 21/07/2008
Reg. gen. 4001 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 18/07/2008
N° repertorio: 41018
N° raccolta: 9420

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 14/01/2022

Reg. gen. 133 - Reg. part. 75
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

