

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI PISTOIA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. N. 293/2010-R.G.

G.E.: Rosa Selvarolo

Il sottoscritto, Geom. Bottai Alessio Emanuele, nominato C.T.U. della causa civile in oggetto, è stato chiamato dall'Ill.mo Giudice Istruttore durante l'udienza del 06/11/13 a rispondere ai seguenti quesiti:

"Provveda (il C.T.U.)

- 1) *A identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi, altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente;*
- 2) *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);*
- 3) *indicare, inoltre, quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4) *fornire una sommaria descrizione dei beni;*
- 5) *provvedere a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti, aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare, se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto al quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 6) *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. attuaz. Cod. Civ.; atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti*

di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

- 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;
- 8) verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9) indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

a) il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (1a- indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario),

b) il prezzo a base d'asta (b- tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa);

in caso di pignoramento di quote di bene indiviso:

a) il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quote pignorate;

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o per sue caratteristiche e, tenuto conto, del numero delle quote da considerare non divisibile in natura

10) indicare il regime impositivo della vendita (indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà con il deposito in cancelleria della relazione);

11) effettuare un riepilogo in caso di più lotti (riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta);

12) accertare la classe energetica dell'edificio con acquisizione del relativo attestato di certificazione energetica.

L'esperto dovrà allegare alla relazione:

- a) fotografie esterne ed interne dei beni, nonché la relativa planimetria;
b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II
(avvisi di inizio operazioni peritali)"



In adempimento all'incarico ricevuto, eseguiti i necessari sopralluoghi durante lo svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U. riferisce all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione quanto segue, riassunto per quanto riguarda le parti salienti nelle conclusioni di cui al **paragrafo 11.**

1- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, al fine di poter accedere agli immobili per gli opportuni rilevamenti, ha inviato una comunicazione a mezzo di raccomandata A/R (vedi allegati n.1-A,B,C) in data 12/11/2013, fissando il sopralluogo per il 27/11/2013, con inizio operazioni peritali, a tutte le parti chiamate in causa.

In seguito al primo sopralluogo si è potuto accertare che l'area oggetto di esecuzione, comprendeva diverse unità, sia abitative (fabbricati rurali) sia di carattere produttivo, serre di varie tipologie e dimensioni per il ricovero e la produzione di piante per il florovivaismo.

Infatti, l'intero complesso immobiliare faceva parte dell'azienda florovivaistica del Sign. _____

Pertanto, il sottoscritto, in virtù delle dimensioni delle serre, delle superfici da verificare e rilevare, optava per un rilievo strumentale, utilizzando strumento stazione totale modello Geodimeter System 400, e misuratore laser, fissando un'ulteriore data con il 17 dicembre 2013 per un altro sopralluogo.

L'area, oggetto di esecuzione, nel suo complesso, comprende principalmente un fabbricato rurale (foglio 76 particella 41) suddiviso in n°2 unità abitative, n°5 serre

(foglio 76 particelle 63 e 64), tutti gli immobili risultano occupati direttamente dal Sign. _____, tranne l'appartamento posto al piano terra del fabbricato rurale, il quale risulta occupato, **dalla famiglia del Sign. _____ con contratto di Comodato d'uso gratuito registrato a Pescia il 10/12/2013 al n° 4002 serie 3 (vedi allegato n.2)**. La durata del Comodato Gratuito è riportata all'interno del medesimo sotto l'art.13, il quale recita " il comodante potrà richiedere la resituzione dell'immobile in qualsiasi momento, con semplice comunicazione al comodatario che avrà trenta giorni di tempo per liberare l'immobile dai propri beni".

Fabbricato rurale:

Il fabbricato rurale ubicato nel comune di Pescia, via Nieri n. 57, di forma quadrilatera, è sviluppato su 3 piani fuori terra, è composto da un piccolo resede esterno, da un appartamento con accesso indipendente posto al piano terra, un appartamento sviluppato su due livelli posto al piano primo e secondo con accesso indipendente, con scala esterna, e un locale con disimpegno ubicato al piano terra avente come destinazione cella di refrigerazione anch'esso con accesso indipendente.

L'appartamento posto al piano terra, dal quale si accede direttamente dall'esterno attraverso un porticato in muratura, di recente realizzazione, è composto da: ingresso, tinello, cucinotto con ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno, n°2 camere e n°2 ripostigli.

Le finiture sono costituite da pavimenti in monocottura; la zona cottura della cucina risulta piastrellata, il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc, vasca, doccia e scarichi per lavatrice; il portone d'ingresso all'appartamento, le porte interne sono in legno, le finestre in legno dotate di persiane sempre in legno; le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto termico risulta centralizzato alle due unità, ubicato esternamente all'abitazione con entrata e accesso indipendente posto al piano terra.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture interne risalenti agli anni '80 (si allega planimetria allegato 4-A)

L'appartamento posto al piano primo e secondo, dal quale si accede esternamente, direttamente dal piano primo, con scala esterna in muratura e terrazza scoperta è composto da: ingresso, tinello, cucinotto con ripostiglio, soggiorno, disimpegno, n°3 camere, w.c. e bagno, dal disimpegno si accede a vano scale interno in muratura, di collegamento tra i due piani (piano primo e secondo). Le scale lungo il loro sviluppo sul pianerottolo portano ad un ripostiglio (posto sul pianerottolo), mentre al secondo piano l'immobile è suddiviso in 3 ampi locali, un disimpegno e una locale di sgombero.

Le finiture sono costituite da pavimenti in monocottura; la zona cottura della cucina risulta piastrellata, il bagno è dotato di lavabo, wc, e cabina doccia, il locale w.c. è dotato di lavabo, w.c., bidet, cabina doccia, le porte interne sono in legno, le finestre, in legno dotate di persiane sempre in legno; le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, al secondo piano è presente pavimentazione e rivestimento della copertura in perlinato (legno) in tutte le stanze a parte il locale di

sgombero, che risulta privo di pavimentazioni, impianto di riscaldamento e rivestimento della copertura con travi e tavelle a vista; l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto termico risulta centralizzato alle due unità, ubicato esternamente all'abitazione con entrata e accesso indipendente posto al piano terra.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, con discrete finiture interne risalenti agli anni 80 (si allega planimetria dei locali allegato 4-B)

- Locale della refrigerante, locale indipendente, posto al piano terra, nato a servizio dell'attività florovivaistica, attualmente sempre in utilizzo, funzionante, dal quale si accede esternamente direttamente dal piano terra composto da un ingresso e la cella di refrigerazione, i locali non risultano pavimentati, l'impianti elettrici sono sottotraccia, Il locale si presenta in buono stato di manutenzione (si allega planimetria dei locali allegato 4-C).

Le parti a comune risultano centrale termica, con accesso esterno all'abitazione posta al piano terra.

Dalle indagini e verifiche riguardanti le unità oggetto di esecuzione non si rilevano debiti e spese riconducibili a lavori condominiali, non si rileva la presenza di un amministratore condominiale per le parti a comune dell'edificio.

Le serre:

Le serre risultano estendersi su gran parte delle particelle di proprietà, (foglio 76 particella 63 e 64), per un area nel suo complessivo di circa 5.920,00 Mq (dati catastali) sono tutte fisse, diverse sia come dimensioni, dotazioni impiantistiche, e caratteristiche pertanto verranno trattate e descritte singolarmente, la loro numerazione verrà da ora in poi attribuita in corrispondenza alle autorizzazioni richieste a suo tempo presso gli uffici comunali preposti in modo da garantire nel modo migliore possibile una cronostoria e filo logico di ogni struttura:

Serra n°1

La Serra si presenta dismessa, (vedi documentazione fotografica da pag. 21 a 24), senza la produzione di nessuna coltura. Si trova ubicata sul lato opposto all'ingresso di tutta l'area florovivaistica, (vedi planimetria generale del lotto con ubicazione del fabbricato allegato 3), confina con il torrente Pescia su un lato, è raggiungibile sia

esternamente con passaggio pedonale che internamente (utilizzando le altre serre presenti come passaggio).

La serra, nel suo complessivo, ha una superficie di Mq. 474,00 (autorizzati con permessi comunali mq. 203) Con un altezza al colmo di 4,40 Metri e alla gronda di 2,20 metri, strutturalmente è costituita in acciaio zincato, composta da pilastri laterali di sostegno e copertura ad arco, è composta da n° 2 falde simmetriche della stessa dimensione, la struttura risulta essere ancorata a terra, con accesso principale con n°2 aperture scorrevoli con struttura zincata e tamponature lungo il perimetro con pannelli in policarbonato. I lati della serra risultano chiusi con policarbonato , mentre la copertura risulta totalmente aperta ma con la possibilità di mettere teli o film polietilenico . Come dotazioni impiantistiche si rileva un generatore di calore posto internamente, un impianto di irrigazione dall'alto a pioggia, il tutto attualmente risulta non in uso e non facilmente valutabile ai fini della sua corretta funzionalità (si allega planimetria dei locali allegato 5).

Serra n°2

La Serra, per circa la sua metà, risulta attualmente utilizzata dal proprietario, con la piantumazione a terra di alcune colture (vedi documentazione fotografica da pag. 25 a 27). Si trova ubicata lungo la strada esterna di collegamento tra le varie serre (vedi planimetria generale del lotto con ubicazione del fabbricato allegato 3), è pertanto facilmente raggiungibile sia pedonalmente che con mezzi meccanici.

La serra, nel suo complessivo, ha una superficie di Mq. 277,00 Con un altezza al colmo di 3,43 Metri e alla gronda di 2,20 metri, sulla campata più lunga mentre su quella più piccola con un altezza al colmo di 4,30 metri e in gronda di 2,20 metri circa. strutturalmente è costituita in una struttura mista di acciaio zincato e murali in legno, composta da pilastri laterali di sostegno e copertura ad arco, è composta da n° 2 falde, la struttura risulta essere ancorata a terra, con accesso principale lungo la strada interna, inoltre, la serra risulta, per una campata totalmente aperta, mentre per l'altra totalmente chiusa con un telo di color nero ombreggiante. Come dotazioni impiantistiche si rileva un impianto di irrigazione dall'alto a pioggia unicamente nella parte chiusa con ombreggiante, attualmente funzionante

(si allega planimetria dei locali allegato 6).

Serra n°3

La Serra è attualmente utilizzata, (vedi documentazione fotografica da pag. 28 a 37), con produzione di piante in vaso. Il fabbricato esaminato rappresenta il cuore di tutta l'area, ed è posto centralmente; a tutta l'area di proprietà, si accede sia a piedi che con mezzi meccanici, in prossimità degli accessi.

La serra nel suo complessivo ha una superficie di circa Mq. 1.705,00, Con un'altezza al colmo di 4,85 Metri e alla gronda di 2,50 metri, la struttura portante è costituita in acciaio zincato, composta da pilastri laterali di sostegno, e file di pilastri interni, copertura a capanna, è composta da n° 5 falde, la struttura risulta essere ancorata a terra, con accesso principale e con n°2 aperture scorrevoli, posizionate prospicienti all'abitazione e con una serie di aperture laterali ubicate lungo strada asfaltata. La serra risulta in buone condizioni, totalmente chiusa con vetrate, sia in copertura che lungo i lati, lungo la zona centrale della serra è predisposto uno stradello il quale, divide la serra fisicamente in due parti.

Dentro la serra sono presenti dei "vasconi" con lunghezze variabili, in acciaio zincato, atte alla sistemazione delle piante in vaso questi "vasconi" secondo la valutazione dello scrivente, possono essere trattati alla stregua di dotazioni impiantistiche dell'immobile, dal punto di vista della sua completezza al livello di dotazioni interne.

Per quanto riguarda gli impianti, la serra è dotata di tutti gli impianti che riguardano il florovivaismo, comprendenti nel riscaldamento dei locali con 2 grandi generatori, quadro elettrico generale (e quadretti elettrici secondari) per poter azionare tutti i meccanismi, idraulici e elettrici posti all'interno.

Impianti di irrigazione sono presenti sia interni alle vasche che esterni con la possibilità di caduta a pioggia. Anche gli impianti da una verifica sommaria risultano in buone condizioni di manutenzione e funzionanti.

La serra per tutta la sua grandezza è fornita sia dalle vasche per la disposizione della vasetteria che da tutti gli impianti sopra descritti

(si allega planimetria dei locali allegato 7).

Serra n°4

La Serra, è attualmente utilizzata, (vedi documentazione fotografica da pag. 38 a 44), con produzione di piante in vasetteria. il fabbricato esaminato è attiguo e comunicante direttamente con il fabbricato principale (serra n.3). si accede sia pedonalmente che con mezzi meccanici utilizzando la strada laterale al lotto.

La serra nel suo complessivo ha una superficie di circa Mq. 1.090,00, con un'altezza

al colmo di 6,30 Metri e alla gronda di 3,70 metri, la struttura portante è costituita in acciaio zincato, composta da pilastri laterali di sostegno e da file di pilastri interni, la copertura è a capanna, composta da n° 3 falde, la struttura risulta essere ancorata a terra con accesso principale e con apertura scorrevole posta prospiciente la strada interna.

La serra risulta in buone condizioni, totalmente chiusa con vetrate, sia in copertura che lungo i lati, lungo la zona centrale della serra è predisposto uno stradello, il quale divide la serra fisicamente in due parti.

Dentro la serra sono presenti, per circa un terzo della sua grandezza, "vasconi" con lunghezze variabili, in acciaio zincato, atti alla sistemazione delle piante in vasetteria, questi "vasconi" secondo la valutazione del sottoscritto possono essere trattati alla stregua di dotazioni impiantistiche dell'immobile, dal punto di vista della sua completezza al livello di dotazioni interne. Per quanto riguarda gli impianti, la serra è dotata di impianto di irrigazione, quadro elettrico, copertura automatizzata con telo ombreggiante interno, impianto per la miscelazione e distribuzione delle sostanze nutritive composite alle piante in vasetteria. Gli impianti non sono attualmente in uso e non valutabili per la loro corretta funzionalità (si allega planimetria dei locali allegato 8)

Serra n°5

La Serra è attualmente non utilizzata, (vedi documentazione fotografica da pag. 45 a 50), destinata alla produzione di piante in vasetteria. Il fabbricato esaminato è confinante per un lato al torrente Pesca e adiacente alla serra n°1 si accede sia pedonalmente che con mezzi meccanici utilizzando la strada laterale al lotto.

La serra, nel suo complessivo, ha una superficie di circa Mq. 1.010, Con un'altezza al colmo di 4,00 Metri e alla gronda di 2,60 metri, da cui vanno tolti 175 metri quadri, visto che i titoli abilitativi non hanno autorizzato una porzione della serra, la quale risulta più grande, rispetto all'autorizzazioni, quindi andrà rimossa, pertanto, nella valutazione dovrà essere considerata una superficie di mq. 835.

La struttura portante è costituita in acciaio zincato, composta da pilastri laterali di sostegno, e file di pilastri interni, copertura a capanna, è composta da n° 6 falde, la struttura risulta essere ancorata a terra, con accesso principale con apertura scorrevole posta prospiciente allo stradello interno. La serra risulta in discrete condizioni, aperta in copertura con la possibilità di coprirla con teli, mentre lungo i lati perimetrali risulta essere chiusa con pannellature in policarbonato.

Dentro la serra sono presenti per tutta la sua grandezza "vasconi" con lunghezze

variabili, in laterizio, atti alla sistemazione delle piante in vasetteria, questi


"vasconi" secondo, la perizia svolta, possono essere trattati alla stregua di dotazioni impiantistiche dell'immobile, dal punto di vista della sua completezza al livello di dotazioni interne. Per quanto riguarda gli impianti, la serra è dotata di impianto di irrigazione, quadro elettrico, copertura automatizzata con telo ombreggiante interno, e riscaldamento. Gli impianti presenti non sono attualmente in uso e non valutabili attualmente per la loro corretta funzionalità (si allega planimetria dei locali allegato 9)


2 - DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

2.1 - Catasto Terreni

Quanto sopra descritto, per quanto riguarda l'immobile, (le abitazioni) nel suo complessivo sono censite al Catasto Terreni del Comune di Pescia ed individuabile nel **foglio di mappa 76 particella 41** con classe fabbricato rurale, superficie catastale 260 mq (dimensioni particella catastale, allegato 10-A).

Per quanto riguarda le serre non sono rappresentate catastalmente e sono ubicate sulle particelle 63 e 64.

Particella 63 qualità orto irriguo fiorito, 1 superficie 2440 mq, reddito domenicale 308,64 reddito agrario 163,82 (allegato 10-B) e dalla **particella 64** (sempre foglio 76) qualità orto irriguo fiorito, classe 2 superficie 3480 reddito domenicale 330,14 reddito agrario 179,73 (allegato 10-C), dalla visura storica si evince che a detta particella è stata accorpata la particella n°40, di superficie catastale 200mq, già di proprietà del Sign. 

Al Catasto, terreni quanto sopra descritto, è intestato attualmente al sign.  nato a Pescia il 01/07/1920, di cui si rileva il decesso, pertanto dovrà aggiornarsi la visura. (vedi visura storica per immobile allegato 10).

Per quanto riguarda il fabbricato al livello di mappa, non è corrispondente con la sagoma, pertanto dovrà essere aggiornata la medesima.

I dati catastali dell'unità immobiliari corrispondono a quelli riportati nei pignoramenti eseguiti contro l'esecutato.

2.2 - Catasto fabbricati

Dal Foglio 76 particelle 41, 63 e 64 non risultano al catasto fabbricati, unicamente presenti al catasto terreni.



2.3 - Confini

Confini del fabbricato ad uso abitazione: beni [redacted] e [redacted] su più lati, salvo se altri;

Confini della particella 64: [redacted], beni [redacted], beni [redacted], salvo se altri;

Confini della particella 63: Torrente Pescaia, beni [redacted], beni [redacted], salvo se altri.

3 - DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

3.1 - Individuazione cartografica

L'intero edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari, sopra descritte, ricade in un'area identificata nel "Patrimonio edilizio di valore storico-ambientale, zone AD3" secondo il vigente Regolamento edilizio del Comune di Pescaia (vedi allegato n.11). Dal quale si evince che l'immobile è inquadrato come un bene del tipo storico, quindi alcuni interventi urbanistici, dovranno essere autorizzati con atto di assenso dall'amministrazione comunale (es. Interventi modifica esterno, ristrutturazioni urbanistiche).

Per quanto riguarda il complesso delle serre ricade in un'area identificata nel "verde pubblico attrezzato, zone V" secondo il vigente regolamento edilizio del Comune di Pescaia.

3.2 - Storia urbanistica riscontrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescaia

Il fabbricato residenziale (identificato dal foglio 76, dalla particella catastale 41) è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 successivamente sono state eseguite modifiche con P.E. 1829 del 19/03/1980 C.E. 164/81 per ristrutturazione, P.E. 879 prot 717 per opere di ristrutturazione interne e rifacimento copertura, P.E. 4043 del 07/05/84 autorizzazione per la realizzazione di tettoia esterna, variante alla C.E. 164/81, P.E. 10923 prot. 13494 del 02/08/91 lavori di manutenzione straordinaria a copertura.

Per quanto riguarda le serre (insistenti sul foglio 76 dalle particelle catastali 63 e 64) sono state eseguite in forza ai seguenti titoli abilitativi: P.E. 12936 concessione del 23/10/93 per ristrutturazione di serra da, stagionale a serra fissa, P.E. 11461 prot. 4575 del 09/03/92 per la ristrutturazione di serra da mobile a fissa, concessione edilizia n°35 del 12/03/98 per trasformazione di serra da temporanea a fissa, P.E.23/s/04 Prot 22449 del 08/10/2004 per attestazione in sanatoria per smontaggio e successivo rimontaggio di serra posta a pertinenza di azienda florovivaistica, con parere n°5 del 21/05/2005, Pratica prot 20254 del 13/09/04 per smontaggio e successivo rimontaggio di serra.

3.3 - Stato attuale rilevato presso l'immobile ad uso residenziale (particella 41)

Considerando, quindi, che la situazione autorizzata in Comune a Pescia consiste negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi (P.E. 1829 del 19/03/1980 C.E. 164/81 per ristrutturazione, P.E. 879 prot 717 per opere di ristrutturazione interne e rifacimento copertura, P.E. 4043 del 07/05/84 autorizzazione per la realizzazione di tettoia esterna, variante alla C.E. 164/81, P.E. 10923 prot. 13494 del 02/08/91 lavori di manutenzione straordinaria a copertura, le difformità riscontrate durante i sopralluoghi del 17 dicembre e 27 novembre 2013, delle unità immobiliari destinate ad abitazione sono le seguenti: (vedi elaborati grafici allegati n.12-A,12-B,12-C), riguardanti essenzialmente in modifiche interne ai locali, con modifica alla sua distribuzione interna, modifiche esterne, riguardanti principalmente i prospetti con le aperture (porte e finestre) le scale di accesso all'appartamento al piano primo e il locale centrale termica non individuato in nessuna pratica edilizia

Quanto sopra descritto, non essendo riportato negli elaborati di cui all'ultimo titolo autorizzativo sopra citato e non avendo reperito, presso l'archivio del Comune di Pescia alcuna pratica edilizia successiva, il sottoscritto è da ritenersi non autorizzato dal Comune e quindi, non conforme, dal punto di vista urbanistico.

3.4 - Stato attuale rilevato presso le strutture esterne, "Serre"

Considerando, quindi, che la situazione autorizzata in Comune a Pescia consiste negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi (P.E. 12936 concessione del 23/10/93 per ristrutturazione di serra da, stagionale a serra fissa, P.E. 11461 prot. 4575 del

09/03/92 per la ristrutturazione di serra da mobile a fissa, concessione edilizia n°35 del 12/03/98 per trasformazione di serra da temporanea a fissa, P.E.23/s/04 Prot 22449 del 08/10/2004 per attestazione in sanatoria per smontaggio e successivo rimontaggio di serra posta a pertinenza di azienda florovivaistica, con parere n°5 del 21/05/2005, Pratica prot 20254 del 13/09/04 per smontaggio e successivo rimontaggio di serra), le difformità riscontrate durante i sopralluoghi del 17 dicembre e 27 novembre 2013, delle strutture adibite ai florovivaismo come le serre, sono le seguenti riguardanti:

Serra N°1

Risulta realizzata una porzione più grande della serra per circa Mq. 270 che confina lungo tutto l'argine del torrente Pescia, detta porzione non è possibile sanarla in quanto ricade ad una distanza inferiore ai 10 metri dal torrente, pertanto dovrà essere rimossa, oltre a piccole modifiche in relazione ad aperture e altezze (vedi elaborati grafici allegati n.13-A,13-B,13-C);

Serra N°2

Sono stati rilevati alcuni piccoli spostamenti della serra in funzione alle autorizzazioni, oltre a modifiche in relazione alle altezze e disposizione dei pilastri di sostegno (vedi elaborati grafici allegati n.14-A,14-B,14-C);

Serra N°3

Sono stati rilevati alcuni piccoli spostamenti della serra in funzione alle autorizzazioni, oltre a modifiche in relazione alle altezze, aperture verso l'esterno, e disposizione dei pilastri di sostegno (vedi elaborati grafici allegati n.15-A,15-B,15-C);

Serra N°4

Non sono state rilevati difformità urbanistiche degne di nota, tranne l'eliminazione di due porte verso l'esterno, la rappresentazione grafica è stata uniformata ai titoli abilitativi facendo vedere l'ingombro dei basamenti dei pilastri e non la dimensione dei medesimi come le altre serre prese in esame (vedi elaborati grafici allegati n.16-A,16-B,16-C);

Serra N°5

è stata rilevata una campata in più rispetto ai titoli autorizzativi, pertanto la serra risulta essere più grande delle autorizzazioni per circa Mq.175 (vedi elaborati grafici

allegati n. 17-A, 17-B, 17-C);

Oltre alle serre durante le operazioni di rilievo lungo tutta l'area dedita al florovivaismo (foglio 76 particelle 63 e 64) è stato possibile rilevare un vano tecnico in muratura posto alla fine della strada interna e una tettoia, ubicata all'ingresso della serra n°3 (vedi documentazione fotografica pagina 29 vista 20, pagina 47 vista 30) entrambe le strutture non sono stati trovati titoli abilitativi che possano aver autorizzato la loro realizzazione.

Quanto sopra descritto, non essendo riportato negli elaborati di cui all'ultimo titolo autorizzativo sopra citato e non avendo reperito, il sottoscritto, presso l'archivio del Comune alcuna pratica edilizia successiva, è da ritenersi non autorizzato e quindi, non conforme, dal punto di vista urbanistico.

3.5- Adempimenti per regolarizzare urbanistica del fabbricato

Ad oggi, dal punto di vista urbanistico, ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale del **fabbricato ad uso residenziale** risulta, non conforme, per le difformità sopra elencate al paragrafo 3.3.

Al fine, di regolarizzare la situazione attuale, in base alla normativa vigente e salvo diritti di terzi, deve essere intrapresa presso il Comune di Pescia una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 139 e 140 della L.R. 1 del 2005 per ottenere un permesso di costruire in sanatoria.

La possibilità concreta di sanare le due unità immobiliari sarà comunque appurata in sede di effettivo deposito, presso il Comune della relativa domanda, dovrà esprimersi in modo favorevole, la commissione edilizia che esaminerà la pratica.

La sanatoria quindi, con gli attuali strumenti urbanistici in vigore, comporta una spesa stimata pari a circa € **7.000,00** (euro settemila/00), comprensivi di sanzioni amministrative, eventuali oneri concessori e spese di istruttoria, eventuali verifiche strutturali e sanatoria al Genio Civile, variazione catastale sanzioni comprese, spese tecniche per l'allestimento della pratica di sanatoria, **ad unità abitativa**. Escluso eventuali opere edili da eseguirsi nel caso in cui ci sia l'esigenza di ripristinare parti dell'immobile non sanabili con gli articoli suddetti (art. 139 e 140).

3.6- Adempimenti per regolarizzare urbanistica delle serre

Per quanto concerne le serre, ad oggi, non è possibile sanarle con articolo 139 e 140

della legge regionale 01/05 in quanto la destinazione urbanistica di detti terreni è verde pubblico, e quindi non è possibile asseverare la doppia conformità (conformità all'epoca della costruzione e ad oggi) pertanto, si dovranno demolire le porzioni delle serre non ricadenti all'interno delle tolleranze art. 38 del vigente regolamento edilizio come le difformità delle serre 1 e 5, mentre per le difformità minori come quelle delle serre 2 e 3 si dovrà procedere ugualmente alla loro demolizione ma con ricostruzione fedele rispetto allo stato autorizzato, sempre che non rientrino nelle tolleranze.



4 - SITUAZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

In seguito, a visure eseguite in data 13/01/2014 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia, per eventuale integrazione della documentazione ipocatastale già fornitami, è emerso quanto segue (vedi allegato n.18):

Per quanto riguarda l'**abitazioni**, identificato al catasto terreni del comune di Pescia dal **foglio 76 particella 41**:

- 1) **Iscrizione del 27/10/2004**, Registro particolare 1574, registro generale 6371, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 32380/6818 del 25/10/2004, **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- 2) **Iscrizione del 18/12/2006**, Registro particolare 1899, registro generale 7583, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 39402/8336 del 18/12/2006, **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- 3) **Trascrizione del 08/05/2009**, Registro particolare 1250, registro generale 2106, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 41660/9853 del 30/04/09, **atto per causa di morte** verbale di pubblicazione testamento;
- 4) **Trascrizione del 15/09/2010**, Registro particolare 2544, registro generale 4211, pubblico ufficiale, Tribunale, repertorio 483 del 07/09/2010, **atto esecutivo o cautelare**, verbale di pignoramento immobili;

Per quanto riguarda porzione dell'area destinata a florovivaismo, identificate al catasto terreni del comune di Pescia dal **foglio 76 particella 63**



- 5) **Iscrizione del 27/10/2004**, Registro particolare 1574, registro generale 6371, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 32380/6818 del 25/10/2004, **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- 6) **Iscrizione del 18/12/2006**, Registro particolare 1899, registro generale 7583, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 39402/8336 del 18/12/2006, **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- 7) **Trascrizione del 08/05/2009**, Registro particolare 1250, registro generale 2106, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 41660/9853 del 30/04/09, **atto per causa di morte** verbale di pubblicazione testamento;
- 8) **Trascrizione del 15/09/2010**, Registro particolare 2544, registro generale 4211, pubblico ufficiale, Tribunale, repertorio 483 del 07/09/2010, **atto esecutivo o cautelare**, verbale di pignoramento immobili;

Per quanto riguarda porzione dell'area destinata a florovivaismo, identificate al catasto terreni del comune di Pescia dal **foglio 76 particella 64**

- 9) **Iscrizione del 27/10/2004**, Registro particolare 1574, registro generale 6371, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 32380/6818 del 25/10/2004, **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- 10) **Iscrizione del 18/12/2006**, Registro particolare 1899, registro generale 7583, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 39402/8336 del 18/12/2006, **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
- 11) **Trascrizione del 08/05/2009**, Registro particolare 1250, registro generale 2106, pubblico ufficiale, Notaio Coppola Bottazzi Claudia, repertorio 41660/9853 del 30/04/09, **atto per causa di morte** verbale di pubblicazione testamento;
- 12) **Trascrizione del 15/09/2010**, Registro particolare 2544, registro generale 4211, pubblico ufficiale, Tribunale, repertorio 483 del 07/09/2010, **atto esecutivo o cautelare**, verbale di pignoramento immobili;

Gli immobili identificati dal foglio 76 particelle 41-63 e 64 , coincidono con gli stessi

identificativi catastali riportati sul pignoramento trascritto a Pescia il 15/09/2010, registro particolare 2544, registro generale 4211.



5 - ATTUALE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI E VERIFICA VENTENNALE

Le particelle identificate al catasto terreni del comune di Pescia dal foglio 76 particelle 41-63 e 64 risultano attualmente intestate a:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, avente codice fiscale ██████████, deceduto a ██████████ il ██████████ (vedi allego n.19 certificato di morte) proprietario del compendio immobiliare in forza ad atto del 3 maggio 1960 registrato a Pscia il 21 maggio 1960 al volume 263 art.108 e ivi trascritto al volume 463 art 635 (vedi allegato 21 atto di provenienza);

Si rileva dalle visure sopra elencate al paragrafo 4, la trascrizione di testamento olografo, pubblicata dal Notaio Coppola Bottazzi Claudia, della quale è stata richiesta copia e si allega alla presente relazione (vedi allegato 20).

Dal quale testamento olografo si evince che i beni oggetto di esecuzione immobiliare (foglio 76 particelle 41-63 e 64) sono stati devoluti, al Sign. ██████████, nato a ██████████

Da verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non si è rilevata la presenza della relativa dichiarazione di successione del De Cuius ██████████

Ai fini della proprietà dell'immobili, mi sembra doveroso porre l'attenzione sulla scala e terrazzo esterni a servizio dell'appartamento del piano primo, dei quali si rileva che a seguito di verifiche catastali sul foglio di mappa 76, risultano ricadere graficamente su altre particelle catastale (non 41) ma sulle particelle 507 e 38 non oggetto di esecuzione e di altra proprietà, ad avvalorare il titolo di proprietà si allega scrittura privata (allegato 22) per costituzione di servitù di 02/07/1978, registrata a Pescia il 3 luglio 1978 al n. 1586 vol 196, presente all'interno la documentazione urbanistica visionata presso il comune di Pescia, della quale riporto quanto segue: "premessi che il signor-██████████ intenderebbe eseguire sulla sua proprietà e più precisamente sul di lui fabbricato, una scala esterno ed un terrazzo posti ambedue sul lato nord del fabbricato stesso, e che questi andrebbero a cadere ad una distanza, dal confine altrui, inferiore di quella minima stabilita dalle vigenti norme

urbanistiche di attuazione del Piano Regolatore generale, (ml. 5,00), mediante la presente scrittura da registrare presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia ufficio atti privati, i signori _____ e _____ – proprietari confinanti del signor _____ dichiarano di acconsentire alla realizzazione di quanto sopra detto, costituendo quindi a favore del signor _____ e dei suoi successori ed aventi causa una servitù.”

Pertanto ai fini della proprietà le parti nel 1978, davano atto che la scala e il terrazzo venivano costruite su proprietà bindi sirio, (sennò non sarebbe stato possibile costituire servitù per distanza inferiore dai confini) anche se ad oggi al livello catastale non risulta correttamente rappresentato.

6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Premessa:

La stima relativa ai beni oggetto di pignoramento, verrà suddivisa in n°3 valutazioni distinte:

- 1) Appartamento piano terra;
- 2) Appartamento piano primo e secondo;
- 3) Terreni con attrezzature sovrastanti (serre, impianti, cella frigo, ecc...).

Si ritiene pertanto vista la loro natura e le loro caratteristiche di poterli dividere in n°3 lotti, a seguito dei seguenti motivi: inquanto le unità risultano già divise al livello urbanistico e fisicamente, una miglior commerciabilità dei beni, un miglior ritorno economico, a seguito della vendita, e una diversa carattistica di per ogni lotto.

In seguito ad indagini eseguite per immobili, aventi caratteristiche simili alle unità immobiliari oggetto della stima, tenuto conto, dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, della loro destinazione urbanistica (fabbricato rurale), sono emersi i seguenti valori unitari per le seguenti tipologie di consistenza immobiliare ubicati nel Comune di Pescia, via Nieri.

Lotto 1 Appartamento Piano Terra:

Abitazioni civili di recente costruzione e/o ristrutturazione _____ €/mq 1.450,00;

Porticato _____ €/mq 200,00.

Quindi il valore commerciale dei beni oggetto della procedura di esecuzione è:

abitazione: _____mq 107 * €/mq 1.450,00 = _____ € 155.150,00 +
porticato: _____mq 30 * €/mq 200,00 = _____ € 6.000,00 +
totale € 161.150,00

(diconsi euro centosessantumilacentocinquanta/00)

Al totale deve essere detratta la somma forfetaria di € 7.000,00 (vedi sopra paragrafo 3.5) per sanare le attuali difformità rispetto a quanto denunciato al Comune di Pescia ottenendo così un totale di € 154.150,00 (diconsi euro centocinquantaquattromilacentocinquanta/00).

Lotto 2 Appartamento Piano Primo e Secondo:

Abitazioni civili di recente costruzione e/o ristrutturazione _____ €/mq 1.400,00;
Soffitta praticabile _____ €/mq 600,00;
Locale di sgombero _____ €/mq 300,00

Quindi il valore commerciale dei beni oggetto della procedura di esecuzione è:

abitazione: _____mq 140 * €/mq 1.400,00 = _____ € 196.000,00 +
Soffitta praticabile: _____mq 70* €/mq 400,00 = _____ € 28.000,00 +
Locale di sgombero:mq 55* €/mq 200,00= _____ € 11.000,00 =

totale € 235.000,00

(diconsi euro duecentotrentacinquemila/00)

Al totale deve essere detratta la somma forfetaria di € 7.000,00 (vedi sopra paragrafo 3.5) per sanare le attuali difformità rispetto a quanto denunciato al Comune di Pescia ottenendo così un totale di € 228.000,00 (diconsi euro duecentoventottomila/00).

Lotto 3 Terreni, serre e attrezzature.

Un discorso più complesso e diverso deve essere affrontato per questo "Lotto" di stima, in quanto trattasi di beni non facilmente commerciabili e pertanto oltre al mercato, all'andamento economico, risentono anche di altri fattori, come

l'ubicazione, l'esposizione, la vetustà, i tipi di struttura e dotazioni impiantistiche.

a) Della tipologia

il complesso di beni, oggetto della stima, di cui trattasi è costituito, come detto, da n°2 appezzamenti di terreno agricoli sul quale insistono alcune serre composite per costruzione e dimensione ma rappresentanti, nel complesso, un insieme univoco.

I Lotti di terreno, ha una superficie nel suo complessivo di mq. **5.920,00**, e le serre occupano un'area di mq. **4.110,00**.

Nei **4.110,00** metri quadrati di serre, non sono stati considerati, le parti di serre da rimuovere poiché non sanabili, in quanto, il costo per la loro demolizione e rimozione è pari al valore della struttura.

L'appezzamenti di terreno di fatto sono un unico corpo, pianeggiante per giacitura, di forma regolare e risulta ben delimitato nei confini.

Il lotto è ubicato in posizione favorevole dal punto di vista dei collegamenti viari, con le strade comunali e provinciali e rende particolarmente agevole i trasferimenti delle merci in arrivo ed in partenza.

Le serre risultano essere, non corrispondenti alle normative attuali, non sono dell'ultima generazione ma, ugualmente funzionanti, assolvono con dignità il ruolo di complesso produttivo per la produzione delle piante per il florovivaismo.

La cella frigo attualmente funzionante posta al piano terra del fabbricato residenziale (foglio 76 part 41) con ingresso indipendente, comprende una superficie di mq. **24,00** e **7mq** di disimpegno.

b) Metodo di stima

La stima viene fatta non per via analitica ma per "stima sintetica", è il metodo per far pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche in grado di determinare valori mediamente validi.

Per quanto attiene il lotto di terreno, utilizza il così detto metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita delle quali sia venuto a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche ed economiche.

Per quel che riguarda le serre e la cella frigo, si applicherà, invece, il così detto metodo di stima rivolto alla ricerca del "valore di ricostruzione" che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione "chiavi in mano" di strutture simili, depurato da una percentuale di

minus valore dovuta alla vetustà delle strutture.

Di tale costo si è accertato, l'ammontare, attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie di zona che sono specializzate nella costruzione di strutture agricole.

Per la valutazione del terreno non sono stati eseguiti saggi e perizie geologiche per verificarne le caratteristiche e il sottosuolo.

c) Conteggi estimativi

1) Terreno

Superficie lotto Mq. 5.920,00

valore unitario medio €/mq 30

Totale $5.920 \times 30 = \text{€ } 177.600,00$

2) Serre

Totale superficie Mq. 4.110,00

Valore unitario al nuovo € 125,00 si applica un valore medio visto che la tipologia delle serre oggetto di stima non è uniforme e varia da serra a serra.

Valore complessivo € 513.750,00

Detratto di un 60% a causa della vetustà e dello stato di manutenzione delle serre $513.750,00 - 308.250,00 (60\%) = \text{€ } 205.500,00$

3) locale cella refrigerare

Totale superficie compreso disimpegno Mq. 31

valore unitario medio al nuovo € 1.650,00/Mq

Totale $31 \times 1.650,00 = 51.150,00$

Detratto di un 20% a causa della vetustà dell'impianto $51.150,00 - 10.230,00 (20\%) = \text{€ } 40.920,00$

Totale 1+2+3 = $177.600,00 + 205.500,00 + 40.920,00 = \text{€ } 424.020,00$ (diconsi euro quattrocentoventiquattromilaventi/00).

7 - PREZZO A BASE D'ASTA

7.1 appartamento piano terra LOTTO 1

Il valore dell'intera consistenza immobiliare, come suddetto al paragrafo 6, ammonta ad **€ 154.150,00** detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica.

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura

di acquisto rispetto ad una vendita tra privati, il sottoscritto, ritiene di applicare al valore stimato un abbattimento del 10% ottenendo così, con l'arrotondamento, un valore di base d'asta pari ad € 138.735,00 (euro centotrentottomilasettecentotrentacinque/00).

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da persone, è da considerarsi un suo deprezzamento del 20%, con un importo di base d'asta pari a circa € 110.988,00 (euro centodiecimilanovecentottantotto/00)

7.2 appartamento piano primo LOTTO 2

Il valore dell'intera consistenza immobiliare, come suddetto al paragrafo 6, ammonta ad € 228.000,00 detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica.

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita tra privati, il sottoscritto, ritiene di applicare al valore stimato un abbattimento del 10% ottenendo così, con l'arrotondamento, un valore di base d'asta pari ad € 205.200,00 (euro ducentocinquemiladucento/00).

Nel caso in cui, l'immobile, sia occupato da persone, è da considerarsi un suo deprezzamento del 20%, con un importo di base d'asta pari a circa € 164.160,00 (euro centosessantaquattromilacentosessanta/00)

7.3 Terreni serre e attrezzature LOTTO 3

Il valore dell'intera consistenza immobiliare, come suddetto al paragrafo 6, ammonta ad € 424.020,00.

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita tra privati, il sottoscritto, ritiene di applicare al valore stimato un abbattimento del 10% ottenendo così, con l'arrotondamento, un valore di base d'asta pari ad € 381.618,00 (euro trecentottantumilaseicentodiciotto/00).

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da persone, è da considerarsi un suo deprezzamento del 20%, con un importo di base d'asta pari a circa € 305.294,40 (euro trecentocinquemiladucentonovantaquattro/40)

8 - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Essendo l'immobile di proprietà di privato, l'acquisto dell'immobile è soggetto all'imposta di registro, oltre a quella catastale ed ipotecaria.

9 - RIEPILOGO DEI VARI LOTTI

Lotto 1 appartamento piano terra:

appartamento, libero su 4 lati (tranne porzione cella frigo), posto al piano terra di più ampio fabbricato rurale, diviso in n°2 unità abitative, l'appartamento misura circa 107 metri quadrati, con porticato esterno in muratura, composto da, ingresso, tinello, cucinotto con ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno, n°2 camere e n°2 ripostigli. Attualmente occupato dalla famiglia [REDACTED] con contratto di comodato, registrato a Pescia in data 10/12/13, identificato catastalmente nella particella 41 foglio 76, planimetria non presente perchè fabbricato ad uso rurale, prezzo base d'asta di € 138.735, nel caso di bene occupato € 110.988.

Lotto 2 appartamento piano primo e secondo:

appartamento, libero su 4 lati, di circa 140 metri quadrati di superficie, al piano primo, e altri 125 al piano secondo (scale interne conteggiate un'unica volta) composto da: ingresso, tinello, cucinotto con ripostiglio, soggiorno, disimpegno, n°3 camere, w.c. e bagno, dal disimpegno si accede a vano scale interno in muratura, di collegamento tra i due piani (piano primo e secondo). Le scale lungo il loro sviluppo sul pianerottolo portano ad un ripostiglio (posto sul pianerottolo), mentre al secondo piano l'immobile è suddiviso in 3 ampi locali, un disimpegno e una locale di sgombero. Attualmente occupato dal sign. Bindi Maurizio, identificato catastalmente nella particella 41 foglio 76, planimetria non presente perchè fabbricato ad uso rurale, prezzo base d'asta di € 205.000,00

Lotto 3 Terreni, serre e attrezzature:

I terreni risultano essere occupati per quasi la loro totalità da n°5 serre, i terreni nel loro complessivo si estendono per complessivo per circa 5.920,00 Mq (dati catastali), dove insistono 5 serre per un totale di Mq. 4.110,00 metri quadrati, sono tutte strutture permanenti fisse a terra con plinti di fondazione, con strutture portanti in acciaio, tamponature sia a vetri che con teli. Sono compresi tutti gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento per quasi la totalità degli impianti, non sempre in fase di utilizzo. comprensivo anche di locale cella refrigerata, posto al piano terra dell'immobile rurale (particella 41) con ingresso indipendente, attualmente, utilizzati dal sign. [REDACTED], identificati catastalmente nella particella 63 e 64 foglio 76, e particella 41 cella frigo, prezzo base d'asta di € 305.294,40

10 – CLASSE ENERGETICA

Per quanto riguarda la classe energetica dell'edifici, non è stata trovata alcuna documentazione attestante, la classe energetica, ma vista la sua natura, le dotazioni impiantistiche e la tipologia dei rivestimenti si presume che gli immobili ricadano tutti in classe "G".

11 – CONCLUSIONI

LOTTO 1

- Valore di mercato:** € 154.150,00, esclusi gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (vedi sopra paragrafo 6).
- Prezzo a Base d'asta:** € 138.735,00, detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed abbattendo il valore residuo del 10% (vedi sopra paragrafo 7).
- Prezzo occupato:** € 110.988,00, con un deprezzamento pari al 20% (vedi sopra paragrafo 7)
- Regolarità urbanistica:** l'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo, perlopiù, sanabili ad oggi, con domanda di accertamento di conformità a sanatoria ex art.139 e 140 L.R. 1/2005 e con una spesa stima di circa € 7.000,00 (vedi sopra paragrafo 3.5).
- Regolarità catastale:** l'unità immobiliare **Catasto Terreni di Pescia foglio 76, particella 41**, la planimetria non è presente in quanto fabbricato rurale. (vedi sopra paragrafo 2.1).
- Verifica proprietà:** Da verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari l'immobile risulta essere stato acquistato con atto del 3 maggio 1960 a favore di (vedi sopra paragrafo 5).

LOTTO 2

- Valore di mercato:** € 234.000,00, esclusi gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (vedi sopra paragrafo 6).

Prezzo a Base d'asta: € 205.000,00, detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed abbattendo il valore residuo del 10% (vedi sopra paragrafo 7).

Regolarità urbanistica: l'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzato, perlopiù, sanabili ad oggi, con domanda di accertamento di conformità a sanatoria ex art.139 e 140 L.R. 1/2005 e con una spesa stimata di circa € 7.000,00 (vedi sopra paragrafo 3.5).

Regolarità catastale: l'unità immobiliare Catasto Terreni di Pescia foglio 76, particella 41, la planimetria non è presente in quanto fabbricato rurale. (vedi sopra paragrafo 2.1).

Verifica proprietà: Da verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari l'immobile risulta essere stato acquistato con atto del 3 maggio 1960 a favore di _____ (vedi sopra paragrafo 5).

LOTTO 3

Valore di mercato: € 424.020,00, (vedi sopra paragrafo 6).

Prezzo a Base d'asta: € 391.618,00, abbattendo il valore residuo del 10% (vedi sopra paragrafo 7).

Regolarità urbanistica: l'unità immobiliari presenta delle difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzato, non sanabili ad oggi, pertanto dovranno essere ripristinate come da autorizzazioni comunali (vedi sopra paragrafo 3.6).

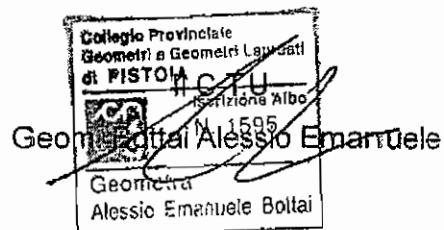
Regolarità catastale: l'unità immobiliare Catasto Terreni di Pescia foglio 76, particelle 63 e 64, risultano correttamente intestate. (vedi sopra paragrafo 2.1).

Verifica proprietà: Da verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari l'immobile risulta essere stato acquistato con atto del 3 maggio 1960 a favore di _____ (vedi sopra paragrafo 5).

Con la presente relazione composta da n. 24 pagine e parte della presente ventiquattresima, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto e la trasmette all'III.mo Giudice Istruttore unitamente alla documentazione ipocatastale fornitagli.

Pistoia, 18 febbraio 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

- copie raccomandate A/R (allegati 1-A, 1-B, 1-C);
- Contratto di comodato (allegato 2 n°4 pagine);
- Documentazione fotografica e planimetria con punti di vista (allegato 3, n°52 pagine);
- Planimetrie stato rilevato appartamenti e cella frigo (allegato 4-A, 4-B, 4-C);
- Planimetria stato rilevato serra n°1 (allegato 5);
- Planimetria stato rilevato serra n°2 (allegato 6);
- Planimetria stato rilevato serra n°3 (allegato 7);
- Planimetria stato rilevato serra n°4 (allegato 8);
- Planimetria stato rilevato serra n°5 (allegato 9);
- Visure storiche catastali (allegato 10-A, 10-B n°2 pagine, 10-C n°2 pagine);
- Estratti regolamento edilizio di Pescia (allegato 11, n°4 pagine);
- Planimetrie stato autorizzato, rilevato, e sovrapposto appartamenti (allegati 12-A n°3 pagine, 12-B n°3 pagine, 12-C n°3 pagine);
- Planimetria stato autorizzato, rilevato, e sovrapposto serra n°1 (allegato 13-A, 13-B, 13-C);
- Planimetria stato autorizzato, rilevato, e sovrapposto serra n°2 (allegato 14-A, 14-B, 14-C);
- Planimetria stato autorizzato, rilevato, e sovrapposto serra n°3 (allegato 15-A, 15-B, 15-C);
- Planimetria stato autorizzato, rilevato, e sovrapposto serra n°4 (allegato 16-A, 16-B, 16-C);
- Planimetria stato autorizzato, rilevato, e sovrapposto serra n°5 (allegato 17-A, 17-B, 17-C);
- Visure presso la conservatoria dei registri immobiliari (allegato 18, n°14 pagine);
- Certificato di morte De Cuius (allegato 19);
- Pubblicazione testamento olografo (allegato 20, n°19 pagine);
- Atto di provenienza (allegato 21, n°19 pagine);
- Scrittura privata per costituzione servitù (allegato 22, n°2 pagine).

ASTE
GIUDIZIARIE.it