

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Streva Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21



Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	38
Lotto 3	40
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Lotto 3	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.	50
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 217.907,50	50
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 117.059,40	50
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.350,00	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 46	53
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 48	54
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Romana s.n.c.	55



INCARICO

In data 14/07/2022, il sottoscritto Geom. Streva Samuele, con studio in Via Guido Monaco 1 - 51100 - Pistoia (PT), email geom.streva@gmail.com, PEC samuele.streva@geopec.it, Tel. 3495759192, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 46
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 48
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Romana s.n.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 46



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto, facente parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale/artigianale. L'accesso alla civile abitazione avviene mediante piccola corte esclusiva al piano terra dalla Via Romana, per poi salire al piano primo mediante vano scala. Al suo interno è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, ulteriore ripostiglio e tre terrazzi. Al piano secondo sottotetto si accede mediante scala interna ed è costituito da due ampi vani utilizzati a mansarda oltre a cinque vani utilizzati a soffitta, nonchè realizzati a delimitazione degli spazi con altezze più basse del sottotetto.

La zona dove è inserita l'unità immobiliare è posta nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi.

L'unità immobiliare non è servita da spazi a parcheggio privati ne tantomeno ad uso pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Via Romana, residua proprietà degli esecutati, **** Omissis ****, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,70 m	1
Abitazione	125,00 mq	155,00 mq	0,33	51,15 mq	0,00 m	2
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				211,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				211,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 113 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5,5
Dal 26/06/1995 al 06/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 113 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5,5
Dal 06/03/1998 al 16/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 51, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 952,86 Piano 1-2

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
	99	51	2		A2	3	9	228 mq	952,86 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti riporta alcune piccole difformità che non necessitano di una nuova presentazione in quanto ininfluenti ai fini dell'attribuzione della rendita o classamento catastale.

Dette difformità sono:

- mancata rappresentazione di una portafinestra di accesso al terrazzo dal riostiglio al piano primo;
- mancata rappresentazione di uno scalino della rampa di scale di accesso al piano secondo;
- piccola differenza nell'indicazione di alcune altezze interne.

Dal rilievo eseguito sul luogo mediante misure dirette è stato possibile rilevare che la costruzione del muretto di confine fronte strada (muretto che delimita la corte di accesso esclusiva dell'appartamento) è stato realizzato per piccola porzione sulla banchina stradale, quindi oltre il confine di proprietà catastale.

STATO CONSERVATIVO

La civile abitazione risulta in buono stato di manutenzione, con finiture di qualità, nonchè pavimentazione in parquet, rivestimento di un bagno in marmo, infissi in legno e vetro doppio, porzioni di controsoffitto in cartongesso. La facciata e la copertura si presentano in buono stato di manutenzione.

Gli impianti sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento risulta a gasolio. Il generatore di calore appare installato su di un loc. al piano terra porzione dell'unità immobiliare di cui al lotto n.2.

PARTI COMUNI

Non risultano parti a comuni se non le facciate e la copertura come per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono state riscontrate nel ventennio trascrizioni o iscrizioni relative a servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento risulta inserito al piano primo e secondo sottotetto di un più ampio edificio. Risulta costruito in muratura portante con solai in laterocemento. La copertura a mezzo padiglione, con manto costituito da coppi in cotto. Non è stato possibile accertare la presenza dell'isolamento termico ne tantomeno della guaina impermeabilizzante, ma risulta in buono stato di manutenzione e di recente realizzazione.

Internamente le finiture risultano in buono stato di manutenzione e di qualità, come la pavimentazione in parquet e il marmo nei bagni. Gli infissi sono in buono stato di manutenzione in legno e vetro doppio. Sono presenti le persiane. La scala di collegamento interna è interamente in legno. L'altezza interna utile del piano primo è di ml 2,70 mentre al piano secondo sottotetto vi è un'altezza massima al colmo di ml 2,20 e un'altezza minima in gronda di ml 0,30.

Gli impianti risultano funzionanti e sottotraccia, tranne quello di climatizzazione estiva presente solo in alcune stanze che risulta collegato da canalette esterne. La climatizzazione invernale è servita da caldaia a gasolio.

Risultano pertinenze esclusive le terrazze presenti al piano primo e la corte di accesso al piano terra.

Non sono presenti posti auto esclusivi.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, Sig. **** Omissis **** e il coniuge Sig.ra **** Omissis **** oltre alla figlia Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARCO REGNI	26/06/1995	77817	8130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	28/06/1995	2457	1567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	17/07/1995	1492	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 29/06/2009
Reg. gen. 3086 - Reg. part. 696
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI
Data: 24/06/2009
N° repertorio: 41772
N° raccolta: 9929
Note: Dagli atti presenti nel fascicolo relativo alla procedura in oggetto, risulta depositato "accordo di rinegoziazione di mutuo fondiario" contratto dalle parti, **** Omissis **** e **** Omissis **** (parte mutuataria) oltre alla Sig.ra **** Omissis **** (garante), in data 24/10/2014 per apporre termini diversi agli obblighi di restituzione del prestito.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 26/04/2013
Reg. gen. 1433 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: LENZI RAFFAELE
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 62504
N° raccolta: 36020
Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE NON VIENE CITATA NEL PRECETTO, NEL PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA.



Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMETO**

Trascritto a PESCIA il 22/06/2022

Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2357

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 29/06/2009 REG.PART. 696 REG. GEN. 3086

SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 26/04/2013 REG.PART. 261 REG. GEN. 1433

SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a PESCIA il 22/06/2022 Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2357 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 +

IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00;

Copia titoli già presenti nel fascicolo della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG adottato in data 16.06.1995, Deliberazione CC. n.36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n.344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n.49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n.108 del 30.12.1999, e successive modificazioni, in zona:

- Art. 57 delle NTA - Sottozone D(1) - ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate. In tali sottozone per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti nei limiti del 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente.

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun. Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Sono ammessi interventi di:



- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 1,00
- rapporto di copertura Rc. 50 %
- altezza massima H. max. ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili)
- distanza dai confini De. ml. 5,00
- distanza dai fabbricati Df. ml. 10,00
- distanza dalle strade Ds. ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia)

Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante.

Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. N. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l'area ricade:

ai sensi dell'art. 26.14 delle NTA in zona - F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato

1. Sono aree poste all'interno del territorio urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e, tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.
2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino per la loro collocazione con il contesto urbano. Se in adiacenza con Zone A, B, C, D, RU possono ospitare le pertinenze di cui all'art.14 non oltre una distanza di ml. 60,00 dagli edifici; queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona.
3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico individuati all'interno dell'elaborato DT03 si possono attuare le categorie di intervento edilizio come definite all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. Per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe 6, eventualmente presenti all'interno di zone F3, devono essere osservate le disposizioni di cui all'art.18.
4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli di cui al comma 3, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17, l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia con ampliamenti un tantum non superiori al 20% della S.E. esistente; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite Piano di Recupero, previa individuazione di una Zona RU come definita all'art.26.11 e contestuale variante al P.O. attraverso la redazione di una scheda norma TUrN da aggiungere alle altre dell'elaborato DT02 e redatta secondo gli stessi criteri. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante.

Il fabbricato è classificato ai sensi dell'art. 18.5 del R.U. in classe 5. A modesto parere dello scrivente l'edificio in oggetto con le ristrutturazioni eseguite nel corso degli anni ha perso i propri valori di storicità. Considerato il periodo di salvaguardia, la strumentazione urbanistica di riferimento è quella più restrittiva, per questo motivo, per la presente stima è stato adottato il Piano operativo comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in questione è parte di un più ampio fabbricato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Dalla ricerca effettuata presso l'archivio di stato e l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pescia è

stata ricostruita la seguente storia urbanistica:

- In data 06/10/1953 al protocollo n. 13018 è stata presentata presso il Comune di Pescia Permesso per lavori di ampliamento del laboratorio esistente di falegnameria adiacente alla propria casa, successivamente rilasciato con deliberazione n. 889 del 10/11/1953;
 - In data 30/04/1986 al protocollo n. 6394 è stata presentata domanda di condono edilizio, ex L. 47/85, relativa alla realizzazione di tre locali adibiti a laboratorio artigianale in ampliamento a fabbricato esistente, successivamente rilasciato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 32 del 29/10/2012;
 - In data 04/07/1990 con protocollo n. 10339 è stata presentata domanda di autorizzazione per rifacimento intonaci esterni e sostituzioni di canali di gronda, successivamente rilasciata con Autorizzazione n. 342 del 1990 e p.e. 9864;
 - In data 13/07/1995 con protocollo n. 14186 è stata presentata richiesta di Concessione edilizia per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato, successivamente rilasciata con il n. 244 del 13/10/1995 e con p.e. 14619 oltre a relativa Variante con richiesta presentata in data 05/06/1997 con protocollo 10825 e rilasciata con Concessione edilizia n. 187/1997 e p.e. 15503.
- Non risultano presentati ulteriori titoli edilizi. Non risulta depositata alcuna attestazione di Abitabilità/Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal rilievo eseguito in data 06/09/2022 e da un confronto con lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio, Concessione Edilizia n.187/1997 rilasciata a Variante della C.E. 244/1995, sono emerse le seguenti difformità:

- a) nelle scale di accesso alla civile abitazione dal piano terra al piano primo è stato rappresentato uno scalino in più sulla prima rampa ed uno scalino in meno sulla seconda;
- b) mancata rappresentazione di uno scalino anche sulla prima rampa delle scale che permettono l'accesso alle soffitte, quest'ultime poste al piano secondo con accesso dal vano a uso soggiorno;
- c) piccole difformità rientranti nelle tolleranze edilizie, ai sensi dell'art. 198 della L.R. 65/2014, riscontrate nella trascrizione delle quote;
- d) indicazione di un'altezza di 2,78 m del piano primo, rispetto a quanto rilevata di 2,70 m;
- e) nei grafici non viene rappresentata la pianta del piano secondo destinato a soffitta e utilizzato a mansarda, ma comunque rappresentato nelle sezioni. In dette sezioni non sono indicate le altezze, che misurate su carta si riscontra una differenza di altezza in aumento in gronda e al colmo di un massimo di 30 cm.

Considerato la compensazione delle differenze di altezze riscontrate, prima in diminuzione poi in aumento e il dubbio spessore del solaio dichiarato tra i due piani trattati, vi è la possibilità di dimostrare che anche dette difformità potrebbero rientrare in tolleranza edilizia.

Visto quanto sopra esposto, visto le difformità, considerato anche l'art. 49 Regolamento Edilizio che concede la possibilità in fase di ristrutturazione del rialzamento fino ad un massimo di 30 cm della copertura volto alla realizzazione del cordolo; è possibile sanare e rendere conforme l'unità immobiliare mediante la presentazione di Accertamento di conformità a sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, con una sanzione comunale stimata di circa € 1745,00 oltre a diritti di segreteria pari ad € 80,00 e onorario tecnico professionale di €



2.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 48

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è un laboratorio artigianale utilizzato a falegnameria posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale/artigianale. L'accesso al laboratorio avviene sia mediante stradello laterale di proprietà del Sig. **** Omissis **** oltre che dalla Via Romana in corrispondenza del civico 48.

Al suo interno è distribuito da tre ampi vani destinati a laboratorio, tre ripostigli, magazzino, antibagno e bagno, due uffici di cui uno utilizzato ad esposizione, corte esclusiva fronte strada chiusa mediante infissi nonchè coperta dall'aggetto del piano soprastante ed ulteriore piccola corte esclusiva lato sud che delimita la particella di proprietà.

La zona dove è inserita l'unità immobiliare è posta nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi.

L'unità immobiliare non è servita da spazi a parcheggio privati ne tantomeno ad uso pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Via Romana, residua proprietà degli esecutati, **** Omissis ****, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LABORATORIO	323,00 mq	355,00 mq	1,00	355,00 mq	3,10 m	T
Loggia	16,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	0,00 m	T
Cortile	21,00 mq	21,00 mq	0,18	3,78 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				365,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				365,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 51 Categoria C3 Cl.3, Cons. 63 Superficie catastale 63 mq
Dal 26/06/1995 al 06/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 51 Categoria C3 Cl.3, Cons. 63 Superficie catastale 63 mq
Dal 06/03/1998 al 16/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 51, Sub. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 350 Superficie catastale 366 mq Rendita € 104.841,00 Piano T

La ditta catastale corrisponde a quella reale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	51	1		C3	6	350	366 mq	1048,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato la planimetria catastale in atti non riporta la chiusura della corte esclusiva fronte strada che ha creato un'ulteriore vano (si precisa che anche se non fosse stata realizzata la tamponatura, per la sua conformazione sarebbe più appropriato identificarla come portico in quanto coperta dal terrazzo soprastante e delimitata su tre lati dalle pareti dell'edificio stesso), per questo motivo risulta necessaria la presentazione della nuova planimetria in quanto detta modifica incide sulla rendita catastale. Si prevede una spesa di € 50,00 di diritti ed € 400,00 di onorario tecnico professionale.

Considerato che al livello urbanistico la chiusura della corte non sarebbe concessa, in quanto aumento di volume, il sottoscritto prescrive la rimozione degli infissi utilizzati per il tamponamento.

STATO CONSERVATIVO

Al suo interno l'unità immobiliare è in mediocre stato di manutenzione, per lo più priva di intonaco e se presente in cattivo stato di manutenzione. Non è presente l'impianto di riscaldamento se non nella stanza utilizzata ad ufficio ed il generatore di calore appare a servizio anche dell'unità immobiliare di cui al lotto 1. La pavimentazione è del tipo industriale nei vani utilizzati a falegnameria e in ceramica all'interno del servizio igienico, nell'ufficio e zona mostra. In quasi tutti i vani sono presenti dei controsoffitti con mediocre finitura estetica.

La facciata esterna invece si trova in buono stato di manutenzione.

Per la sua maggior estensione la copertura è costituita da pannelli eternit.

PARTI COMUNI

Non risultano parti a comuni se non le facciate e la copertura come per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono state riscontrate nel ventennio trascrizioni o iscrizioni relative a servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare risulta di remota costruzione e parzialmente ristrutturata alla fine degli anni 90. Per questo motivo le sue caratteristiche costruttive sono obsolete. Da una valutazione estetica emerge che il solaio di calpestio è controterra e privo di pavimentazione nella zona adibita a laboratorio. Le pareti portanti a mattoni pieni misto pietra. I solai di copertura sono parzialmente in legno, altri con lungarine a vista con sovrastante tebellone in laterizio ed altri coperti da controsoffitti. Internamente le pareti presentano un intonaco in cattivo stato di manutenzione. Alcuni degli infissi esterni sono stati sostituiti nel tempo, altri invece risultano di remota realizzazione. L'impianto elettrico nella parte riservata a laboratorio di falegnameria risulta fuori traccia e risalente all'epoca della realizzazione dell'unità immobiliare stessa, mentre nella zona adibita a ufficio e sala mostra appare sotto traccia e di più recente formazione. E' presente l'impianto idrico sanitario per il servizio igienico. Relativamente all'impianto di riscaldamento sono stati rilevati i termosifoni a parete nei vani non adibiti alle lavorazioni artigianali.

L'immobile non è provvisto di posti auto esclusivi ne tantomeno pubblici e/o condominiali. L'esecutato ha in proprietà esclusiva una striscia di terreno, sempre oggetto della presente perizia, che costeggia la facciata ovest dell'edificio, dalla quale avviene un accesso secondario all'unità immobiliare in questione e che permette la sosta delle auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'omonima impresa individuale del Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARCO REGNI	26/06/1995	77817	8130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	28/06/1995	2457	1567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PISTOIA					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PESCIA il 02/05/2005
Reg. gen. 2352 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI
Data: 29/04/2005
N° repertorio: 34731
N° raccolta: 7142
Note: Dagli atti presenti nel fascicolo relativo alla procedura in oggetto, risulta depositato "accordo di rinegoziazione di FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE" contratto dalle parti, **** Omissis **** e **** Omissis **** (parte mutuataria) oltre alla Sig.ra **** Omissis **** (garante), in data 15/04/2013 per apporre termini diversi agli obblighi di restituzione del prestito.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 26/04/2013
Reg. gen. 1433 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: LENZI RAFFAELE
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 62504
N° raccolta: 36020
Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE NON VIENE CITATA NEL PRECETTO, NEL PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMETO**

Trascritto a PESCIA il 22/06/2022

Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2357

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 02/05/2005 REG.PART. 579 REG. GEN. 2352
SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 26/04/2013 REG.PART. 261 REG. GEN. 1433
SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a PESCIA il 22/06/2022 Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2357 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00;

copia titoli già presenti nel fascicolo della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG adottato in data 16.06.1995, Deliberazione CC. n.36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n.344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n.49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n.108 del 30.12.1999, e successive modificazioni, in zona:

- Art. 57 delle NTA - Sottozone D(1) - ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate. In tali sottozone per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti nei limiti del 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente.

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun. Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il



concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 1,00
- rapporto di copertura Rc. 50 %
- altezza massima H. max. ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili)
- distanza dai confini De. ml. 5,00
- distanza dai fabbricati Df. ml. 10,00
- distanza dalle strade Ds. ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia)

Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante.

Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. N. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l'area ricade:

ai sensi dell'art. 26.14 delle NTA in zona - F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato

1. Sono aree poste all'interno del territorio urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e, tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.

2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino per la loro collocazione con il contesto urbano. Se in adiacenza con Zone A, B, C, D, RU possono ospitare le pertinenze di cui all'art.14 non oltre una distanza di ml. 60,00 dagli edifici; queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico individuati all'interno dell'elaborato DT03 si possono attuare le categorie di intervento edilizio come definite all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. Per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe 6, eventualmente presenti all'interno di zone F3, devono essere osservate le disposizioni di cui all'art.18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli di cui al comma 3, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17, l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia con ampliamenti un tantum non superiori al 20% della S.E. esistente; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite Piano di Recupero, previa individuazione di una Zona RU come definita all'art.26.11 e contestuale variante al P.O. attraverso la redazione di una scheda norma TUrN da aggiungere alle altre dell'elaborato DT02 e redatta secondo gli stessi criteri. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante.

Il fabbricato è classificato con valore storico, ai sensi dell'art.18.5 del R.U., in classe 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare in questione è parte di un più ampio fabbricato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Dalla ricerca effettuata presso l'archivio di stato e l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pescia è stata ricostruita la seguente storia urbanistica:



- In data 06/10/1953 al protocollo n. 13018 è stata presentata presso il Comune di Pescia Permesso per lavori di ampliamento del laboratorio esistente di falegnameria adicente alla propria casa, successivamente rilasciato con deliberazione n. 889 del 10/11/1953;

- In data 30/04/1986 al protocollo n. 6394 è stata resentata domanda di condono edilizio, ex L. 47/85, relativa alla realizzazione di tre locali adibiti a laboratorio artigianale in ampliamento a fabbricato esistente, successivamente rilasciato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 32 del 29/10/2012;

- In data 04/07/1990 con protocollo n. 10339 è stata presentata domanda di autorizzazione per rifacimento intonaci esterni e sostituzioni di canali di gronda, successivamente rilasciata con Autorizzazione n. 342 del 1990 e p.e. 9864;

- In data 13/07/1995 con protocollo n. 14186 è stata presentata richiesta di Concessione edilizia per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato, successivamente rilasciata con il n. 244 del 13/10/1995 e con p.e. 14619 oltre a relativa Variante con richiesta presentata in data 05/06/1997 con protocollo 10825 e rilasciata con Concessione edilizia n. 187/1997 e p.e. 15503.

Non risultano presentati ulteriori titoli edilizi. Non risulta depositata alcuna attestazione di Abitabilità/Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 06/09/2022 e da un confronto con l'ultimo titolo edilizio, C.E. 244/1995 e successiva Variante C.E. 187/1997, sono emerse delle difformità edilizie e con precisione si evidenzia:

- Chiusura mediante infissi della corte esclusiva prospiciente la Via Romana volta alla realizzazione di un nuovo vano;
- ampliamento della porta di accesso all'unità immobiliare dalla Via Romana, realizzata mediante la demolizione delle mazzette;
- diversa realizzazione del tramezzo non portante che divide il vano ad uso laboratorio posto nell'angolo sud-est;
- piccolo spostamento dei tramezzi non portanti all'interno del vano utilizzato a servizi (antibagno, wc e ripostiglio).

Considerato che la zona urbanistica ove ricade l'unità immobiliare è priva di indice di edificabilità, si prescrive la rimozione degli infissi posti a chiusura della corte.

Per le restanti difformità è necessaria la presentazione di una CILA tardiva, ai sensi dell'art.136 comma 6 l.r. 65/2014, accompagnata dal versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 ed un onorario tecnico di € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Romana s.n.c.

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, con accesso dalla Via Romana, della superficie catastale di circa 700 mq. L'area appare come uno stradello che percorre e confina il lato ovest dei beni trattati ai lotti 1 e 2 della presente perizia.

La "strada", nonché il bene in oggetto, per porzione è asfaltata e permette l'accesso all'unità artigianale (falegnameria) descritta nel lotto n. 2, per poi trasformarsi in una strada costituita da terra battuta. Nella zona sud della particella è stata realizzata una struttura metallica simil serra con dimensioni in pianta di circa 12,00 ml X 7,85 ml e altezza in copertura con tipologia a capanna di h. max 3,75 e h.min. 2,75; priva di fondazioni ma interamente coperta e tamponata con pannelli di onduline in pvc e teli.

Si precisa che anche nella prima parte del terreno, asfaltato, troviamo un casottino in legno con dimensioni in pianta di circa 2,20 ml X 3,50 ml e un pollaio.

Come già detto, l'area in questione è resa a completo servizio delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, beni di cui al lotto nn. 1 e 2, in quanto permettono un secondo accesso alla falegnameria, tra l'altro l'unico carrabile, e un'area di sosta per la civile abitazione.

Considerato che la zona è priva di parcheggi, il terreno in oggetto può essere considerato come bene indispensabile per rendere più agevole l'utilizzo delle altre unità immobiliari.

Il terreno è posto nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonché lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

La vendita si presume soggetta ad IVA in quanto acquistato come bene strumentale dall'omonima impresa individuale intestata al Sig. **** Omissis ****.

Dalla visura camerale, detta impresa risulta sempre attiva, con sede legale nei beni oggetto di perizia.

Si precisa però, che per averne piena certezza, sarebbe necessaria la presa visione del libro giornale d'impresa da dove si evince se il bene è ancora inserito come strumentale dell'azienda o ceduto a persona fisica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Considerata la comunione legale dei beni, l'immobile in oggetto è stato acquistato esclusivamente da **** Omissis **** nonchè titolare dell'omonima ditta individuale, ai sensi dell'articolo 178 del Codice Civile, in quanto destinato all'esercizio dell'impresa dallo stesso costituita dopo il matrimonio.

CONFINI 

Via Romana, residua proprietà degli esecutati, **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	700,00 mq	700,00 mq	1,00	700,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				700,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1999 al 11/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 99, Part. 49 Qualità Orto irriguo Cl.2
Dal 11/03/2005 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 99, Part. 516 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale € 68,48 Reddito agrario € 36,15
Dal 29/04/2005 al 23/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 99, Part. 516 Qualità Orto irriguo Cl.2



		Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale € 68,48 Reddito agrario € 36,15
Dal 23/11/2011 al 22/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 562, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 95 Superficie catastale 0 mq Rendita € 260,04 Piano T
Dal 23/11/2011 al 22/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 99, Part. 516 Qualità FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) 70

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si evidenzia che il terreno è censito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, a seguito dell'accertamento eseguito dall'Agenzia delle Entrate Territorio per fabbricato mai dichiarato. Vedasi quanto riportato nel paragrafo dei dati catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	562	1		C2	6	95		260,04 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
99	516				fabbricato urbano da accertare		70 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è stato oggetto di accertamento catastale, in quanto è stato rilevato dall'Agenzia delle Entrate Territorio la presenza di un fabbricato mai dichiarato. L'Ufficio ne ha effettuato la pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.PT0027121 del 2012).

Con detto accertamento ha attribuito una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010, andando a costituire al catasto urbano mediante denuncia per COSTITUZIONE del 23/11/2011 Pratica n. PT0149397 in atti dal 23/11/2011 COSTITUZIONE (n. 3069.1/2011) la particella 562 sub. 1 assegnandogli la categoria C/2 e la rendita di € 260,04.

Per regolarizzare la situazione catastale è possibile procedere in due modi:

- demolire il manufatto e presentare presso l'Agenzia delle Entrate un'istanza per sopprimere la particella originata al catasto urbano dopo l'accertamento d'Ufficio;
- presentare un Tipo mappale mediante procedura Pregeo per nuova costruzione presso il catasto terreni, per l'inserimento in mappa del nuovo fabbricato e successiva presentazione della planimetria mediante procedura Docfa presso il catasto urbano per attribuire la più giusta categoria e classe.

Considerata la non sanabilità del bene a livello urbanistico, se ne prescrive la demolizione.

Il piccolo manufatto in legno e il pollaio rientrano tra le strutture che per le loro caratteristiche non necessitano di dichiarazione catastale.



Considerato quanto sopra esposto, sarà necessario procedere quindi con la demolizione del manufatto e la successiva presentazione dell'istanza in bollo di avvenuta demolizione presso l'Agenzia delle Entrate Territorio della provincia di Pistoia, accompagnata dalla documentazione fotografica. Per sopprimere l'unità immobiliare costituita d'Ufficio al catasto urbano (foglio 99 particella 516) dovrà essere presentata anche un docfa a soppressione e riportare la particella al catasto terreni alla sua qualità originaria.

Per tale procedura si prevede un'onorario tecnico di € 300,00 oltre alle spese della demolizione e smaltimento del materiale di risulta.

Rimarranno comunque aperti i fascicoli relativi alle sanzioni emesse dall'agenzia delle entrate circa la mancata regolarizzazione nei termini.

STATO CONSERVATIVO



Trattasi di area parzialmente asfaltata in buono stato di manutenzione e la residua porzione lasciata con terreno naturale. La struttura abusiva è in cattivo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non risultano parti a comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza sono state trascritte servitù gravanti sul terreno in oggetto, con precisione la parte venditrice in detto atto stipulato ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi il 29/04/2005, nonché l' **** Omissis **** :

- costituisce a carico dell'immobile rimasto in sua proprietà, distinto dalla particella 515 del foglio 99, ed a favore dell'immobile oggetto di vendita (terreno oggetto della presente perizia) servitù "aedificandi" per la costruzione da parte del proprietario del fondo dominante di un fabbricato lungo il confine ovest con il fondo servente anche in aderenza con altre costruzioni esistenti al momento, per una estensione massima di metri lineari 12,50 (dodici virgola cinquanta), senza limiti di altezza e fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge, servitù da esercitarsi sul tratto di confine evidenziato in colore fucsia nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A";



- si riserva a carico dell'immobile oggetto di vendita (terreno oggetto della presente perizia) ed a favore dell'immobile di proprietà della parte venditrice distinto dalla particella 515 del foglio 99 servitù "aedificandi" per la costruzione da parte del proprietario del fondo dominante di un fabbricato lungo il confine est con il fondo servente anche in aderenza con altre costruzioni esistenti al momento, per una estensione massima di metri lineari 12,50 (dodici virgola cinquanta), senza limiti di altezza e fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge, servitù da esercitarsi sul predetto tratto di confine evidenziato in colore fucsia nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";

- si riserva a carico dell'immobile oggetto di vendita (terreno oggetto della presente perizia) ed a favore dell'immobile di proprietà della parte venditrice distinto dalla particella 515 del foglio 99 servitù "aedificandi" per la costruzione da parte del proprietario del fondo dominante di un fabbricato lungo il confine est con il fondo servente, per una estensione massima di metri lineari 25 (venticinque), senza limiti di altezza e fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge, servitù da esercitarsi sul tratto di confine evidenziato in colore verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";

le parti, **** Omissis **** e **** Omissis ****, convengono che, in caso di esercizio da parte della società venditrice di detta servitù e solo ad avvenuta edificazione da parte della medesima società venditrice, la parte acquirente e/o suoi aventi causa avranno la facoltà di edificare in aderenza con la costruzione come sopra realizzata.

La parte venditrice **** Omissis ****, dichiara e la parte acquirente **** Omissis **** prende atto che una porzione del terreno oggetto del presente atto, ubicata lungo il confine est, è gravata da servitù di passo in favore di immobili confinanti di proprietà di terzi.

Per una migliore comprensione delle servitù costituite, si deposita contestualmente alla presente perizia un'allegato grafico, nonchè parte integrante dell'atto di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno. Per la propria destinazione urbanistica l'area è priva di indice di edificabilità. Il manufatto abusivo soprastante è in ferro con tamponamenti in onduline plastiche e teli. Si allega certificato di destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'omonima Impresa individuale del Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1999 al 29/04/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LENZI RAFFAELE	07/10/1999	27623	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	16/10/1999		3104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	27/10/1999	1732	1/V
Dal 29/04/2005	**** Omissis ****	COMPRAVEDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI	29/04/2005	34730	7141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	02/05/2005	2351	1221
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	02/05/2005	845	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PESCIA il 02/05/2005
Reg. gen. 2352 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00

Rogante: CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI

Data: 29/04/2005

N° repertorio: 34731

N° raccolta: 7142

Note: Dagli atti presenti nel fascicolo relativo alla procedura in oggetto, risulta depositato "accordo di rinegoziazione di FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE" contratto dalle parti, **** Omissis **** e **** Omissis **** (parte mutuataria) oltre alla Sig.ra **** Omissis **** (garante), in data 15/04/2013 per apporre termini diversi agli obblighi di restituzione del prestito.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCIA il 26/04/2013

Reg. gen. 1433 - Reg. part. 261

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,35 %

Rogante: LENZI RAFFAELE

Data: 15/04/2013

N° repertorio: 62504

N° raccolta: 36020

Note: ATTO NON CITATO NEL PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 22/06/2022

Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2357

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 02/05/2005 REG.PART. 579 REG. GEN. 2352

SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 26/04/2013 REG.PART. 261 REG. GEN. 1433

SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a PESCIA il 22/06/2022 Reg.

gen. 3626 - Reg. part. 2357 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 +

IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00;

Considerato l'accertamento eseguito dall'Agenzia delle Entrate per il fabbricato mai dichiarato, il verbale di pignoramento risulta trascritto anche sull'immobile censito al catasto fabbricati con rendita presunta, nonchè

sul f. 99 part. 562 sub. 1.

La copia dei titoli è già presente nel fascicolo della procedura. Si allega altresì il titolo relativo all'iscrizione di ipoteca volontaria del 26/04/2013 reg.gen.1433 e reg.part. 261.



NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG adottato in data 16.06.1995, Deliberazione CC. n.36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n.344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n.49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n.108 del 30.12.1999, e successive modificazioni, in zona:

- "D" - Sottozona "D1", disciplinata dall'art.57 delle N.T.A.
- "E" - Sottozona "E3", disciplinata dall'art.64 delle N.T.A.
- "D" - Sottozona "D1_RS - Zone D1 - Aree di Rispetto Stradale", disciplinata dall'art.57 e 79 delle N.T.A..

Si evidenzia che dalla sovrapposizione della particella con la tavola del piano regolatore, per la sua maggiore estensione ricade in area "D" - Sottozona "D1", disciplinata dall'art.57 delle N.T.A., in particolare:

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate. In tali sottozone per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti nei limiti del 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente.

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun. Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 1,00
- rapporto di copertura Rc. 50 %
- altezza massima H. max. ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili)
- distanza dai confini De. ml. 5,00
- distanza dai fabbricati Df. ml. 10,00
- distanza dalle strade Ds. ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia)

Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante.

Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. N. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l'area ricade:

ai sensi dell'art. 26.14 delle NTA in zona:



- DMA, Parti del Territorio a prevalente carattere produttivo destinate all'atterraggio di volumi di rigenerazione art. 26.10 NTA;
- F3 Parti del Territorio urbanizzato destinate a verde privato, art. 26.14 NTA;
- Viabilità Esistente.

Si evidenzia che dalla sovrapposizione della particella con la tavola del piano operativo, per la sua maggiore estensione, ricade in area DMA, Parti del Territorio a prevalente carattere produttivo destinate all'atterraggio di volumi di rigenerazione art. 26.10 NTA e con precisione:

1. Le zone DMA rappresentano le aree di atterraggio di volumi produttivi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana nel territorio urbanizzato o ambientale nel territorio rurale.

2. Il P.O. identifica un nuovo comparto DMA nella zona produttiva Macchie di San Piero definito urbanisticamente (SF e D.T.) in relazione al contesto urbano circostante esistente e di progetto. Il comparto, pur essendo pianificato urbanisticamente, ha una potenzialità edificatoria IT solo virtuale e dispone di parametri urbanistici riferibili a: IC, H Max, oltre alle infrastrutture d'impianto e agli standard di verde e parcheggio pubblici da realizzare; il comparto ricomprende anche aree definite zone F5, destinate ad opere di tutela e mitigazione idraulica degli insediamenti produttivi; la potenzialità edificatoria espressa in Indice Territoriale IT effettiva applicata alla ST sarà determinata dalla S.E. di trasferimento da aree RU maggiorata del 20% come compensazione dei costi di trasferimento. In funzione della potenzialità edificatoria S.E. trasferibile, contenente anche la maggiorazione di cui sopra, sarà possibile definire un sub-comparto funzionale all'interno del comparto DMA, ricomprensivo quote di SF e D.T. già previste dal P.O.: al fine di rendere attuabile in maniera funzionale il sub comparto DMA sarà possibile ridurre o aumentare la ST di atterraggio e conseguentemente l'IT entro un'alea del 10%, a parità di S.E. produttiva trasferibile dal comparto RU.

3. Il criterio di utilizzo per l'individuazione di sub comparti DMA sarà quello della funzionalità in contiguità con l'edificato produttivo esistente in modo che l'attuazione del comparto nel suo insieme avvenga in continuità con i tessuti produttivi esistenti ed in maniera funzionale e sostenibile senza creare problemi al contorno. La individuazione del primo sub-comparto di atterraggio e dei successivi dovrà avvenire in due fasi: una prima fase preliminare dove i proponenti la rigenerazione in un comparto RU individuano nel comparto DMA un sub-comparto di atterraggio della S.E. produttiva di trasferimento secondo il criterio esposto al comma 2 e la sottopongono alla Amministrazione Comunale. Una volta concordato in via preliminare ed in maniera formale con l'Amministrazione Comunale e con i suoi organi tecnici, attraverso una Delibera di Giunta Comunale, l'ipotesi di rigenerazione urbana nel comparto RU di decollo e l'individuazione di un sub-comparto DMA idoneo urbanisticamente per l'atterraggio della quota di S.E. produttiva da trasferire compreso la maggiorazione prevista, è possibile accedere alla fase due che consiste nella elaborazione e presentazione di un Piano di Rigenerazione Urbana P.R.U., che contenga al proprio interno sia la pianificazione attuativa del comparto RU con tutti gli interventi previsti in base alla S.E. utilizzabile in loco sia la pianificazione attuativa del sub-comparto DMA preliminarmente definita nella prima fase.

4. Per la presentazione del P.R.U. contenente la pianificazione del comparto RU di decollo e del sub-comparto DMA di atterraggio si seguono le procedure dei comparti contigui previste per la presentazione dei Piani di Recupero PR di cui all'art.11.3.3.

5. Una volta approvato il P.R.U., contenente sia la pianificazione attuativa del comparto di rigenerazione urbana RU che la pianificazione attuativa del sub comparto di atterraggio DMA, le due componenti il P.R.U. possono anche essere attuate in maniera differita nel tempo, purché si rispetti quanto previsto negli elaborati di piano attuativo e nello schema/i di convenzione approvato/i assieme al P.R.U. Nello stesso schema/i di convenzione saranno anche definiti i tempi massimi entro cui dare attuazione alle opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza ambientale previste in ambedue i comparti, comunque non superiori a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge per gli interventi soggetti a piani attuativi e le relative garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale.

6. In ambedue i comparti è prevista la realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria da parte degli operatori così come definite dalle carte di progetto di piano attuativo per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art.19 e prescritte dal Rapporto Ambientale VAS e dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi, nonché le eventuali opere



di messa in sicurezza idraulica da realizzare nelle F5 all'interno del comparto DMA.

7. La zona DMA può anche ospitare volumetrie di manufatti produttivi, che pur trasferibili da zone RU, non antengono alcun legame con il comparto RU di decollo, in quanto quest'ultimo per la sua conformazione e le sue problematiche si configura come un'area RU soggetta a PR e non a P.R.U., risultando totalmente indipendente per il dimensionamento alla S.E. produttiva esistente e da trasferire. In questo caso la S.E. del manufatto produttivo da demolire presente nell'area RU può essere trasferita nella zona DMA con la relativa possibilità di maggiorazione pari al 20% indipendentemente dalla attuazione del comparto RU. Per l'atterraggio della relativa S.E. trasferita dall'area RU si seguono le stesse modalità di cui ai commi 2 e 3 e lo strumento attuativo per la definizione e l'attuazione del sub-comparto nella zona DMA può essere un PR o un PAC.

8. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DMA, ai sensi dell'art.15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L.R. 65/2014, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria con le precisazioni di cui al comma 9;

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni;

2. attività di spedizione e trasporto;

3. artigianato di servizio;

5. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;

6. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;

2. pubblici esercizi;

3. medie strutture di vendita;

4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 9;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

3. attrezzature scolastiche professionali

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;

5. strutture associative;

11. attrezzature tecnologiche;

12. mobilità meccanizzata;

f) commerciale all'ingrosso e depositi.

9. La funzione residenziale di cui al punto a)1 è consentita nei limiti di un alloggio per ogni unità produttiva a servizio delle funzioni prevalenti o superiore se ad uso foresteria secondo le necessità; la funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art.26 della L.R. 65/2014.

10. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14;

11. Sono consentiti gli incentivi energetici di cui all'art.20. Qualora nella stesura dei PAC e/o dei PUC si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, oltre che nei successivi edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un ulteriore incremento degli indici territoriali fino ad un massimo del 5 % della S.E. consentita.

12. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.

13. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del contesto paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27 ed in particolare le nuove aree compreso la nuova viabilità e i parcheggi devono essere dotati di idonee barriere verdi al contorno al fine di mitigare l'impatto dei manufatti produttivi nel contesto rurale circostante.

14. Le Zone DMA, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone DM1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si allega il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia con il numero 123/2022.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sull'area in questione non sono emerse richieste di titoli edilizi. Non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 06/09/2022 sono state rilevate la presenza di alcuni manufatti precari e abusivi, fra cui:

- nell'area a sud della particella è stata realizzata una struttura metallica simil serra con dimensioni in pianta di circa 12,00 ml X 7,85 ml e altezze in copertura con tipologia a capanna di h. max 3,75 e h.min. 2,75; priva di fondazioni ma interamente coperta e tamponata con pannelli di onduline in pvc e teli.

- nel primo tratto, per chi accede nella particella dalla Via Romana inisiste un casottino in legno con dimensioni in pianta di circa 2,20 ml X 3,50 ml e un pollaio.

Accertato che la zona del piano operativo comunale (attualmante piano in regime di salvaguardia), nonchè zona definita DMA ex art. 26.10 delle NTA, possa essere considerata "ibrida" con un indice di edificabilità solo virtuale, in quanto risulterebbe edificabile solo nel caso in cui avverrebbe una cessione di indice edificabilità da parte di terzi (da altre aree edicabili) con vincolo della destinazione d'uso produttiva; i manufatti abusivi sopra realizzati non sono sanabili. Se ne prescrive la demolizione. Si stima una spesa per lo smaltimento di circa € 1.000,00.

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.

Si è ritenuto opportuno dividere i beni in due lotti diversi, in quanto unità immobiliari indipendenti oltre che a rendere più probabile la vendita considerata la richiesta/offerta del mercato immobiliare.

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che la vendita del solo lotto 3 sarà soggetta ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 46

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto, facente parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale/artigianale. L'accesso alla civile abitazione avviene mediante piccola corte esclusiva al piano terra dalla Via Romana, per poi salire al piano primo mediante vano scala. Al suo interno è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, ulteriore ripostiglio e tre terrazzi. Al piano secondo sottotetto si accede mediante scala interna ed è costituito da due ampi vani utilizzati a mansarda oltre a cinque vani utilizzati a soffitta, nonché realizzati a delimitazione degli spazi con altezze più basse del sottotetto. La zona dove è inserita l'unità immobiliare è posta nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonché lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi. L'unità immobiliare non è servita da spazi a parcheggio privati ne tantomeno ad uso pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 51, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 222.232,50

Per la stima si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, procedendo con il metodo di comparazione con tre unità immobiliari vendute con simili caratteristiche ed ubicate nella zone limitrofe a quella oggetto di stima, oltre che dotate di medesimi servizi. Gli atti di compravendita a cui si fa riferimento sono:

1) Atto ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle del 04/05/2020 con rep.29.319;

2) Atto ai rogiti del Notaio Francesca Giffone del 23/04/2021 con rep. 166;

3) Atto ai rogiti del Notaio Roberto Centoni del 06/09/2021 con rep. 3390;

Nella stima verrà inoltre considerata la spesa da sostenere per la demolizione delle opere abusive e le spese ed oneri per la procedura di sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via Romana 46	211,65 mq	1.050,00 €/mq	€ 222.232,50	100,00%	€ 222.232,50
Valore di stima:					€ 222.232,50

Valore di stima: € 222.232,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4325,00	€

Valore finale di stima: € 217.907,50

Come già precedentemente specificato, per la stima si è proceduto con il metodo di comparazione con altre unità immobiliari compravendute. Con precisione è stata effettuata una ricerca presso l'Ufficio provinciale di Pistoia, Comune di Pescia - Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, delle compravendite effettuate negli ultimi due anni di unità immobiliari aventi medesime caratteristiche, poste nelle vicinanze a quella in oggetto. Rilevato così il prezzo con il quale è avvenuta la vendita e rapportato alla superficie delle unità immobiliari compravendute si è potuto stabilire un prezzo medio al mq.

Al valore di stima totale è stato applicato un deprezzamento che tiene conto, dello stato manutentivo dell'immobile oltre delle seguenti spese: - redazione delle pratiche "a sanatoria" urbanistiche e catastali, citate nell'apposito paragrafo relativo alla regolarità edilizia, che vengo stimate complessivamente intorno ad € 4.325,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 48

L'unità immobiliare in oggetto è un laboratorio artigianale utilizzato a falegnameria posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale/artigianale. L'accesso al laboratorio avviene sia mediante stradello laterale di proprietà del Sig. **** Omissis **** oltre che dalla Via Romana in corrispondenza del civico 48. Al suo interno è distribuito da tre ampi vani destinati a laboratorio, tre ripostigli, magazzino, antibagno e bagno, due uffici di cui uno utilizzato ad esposizione, corte esclusiva fronte strada chiusa mediante infissi nonchè coperta dall'aggetto del piano soprastante ed ulteriore piccola corte esclusiva lato sud che delimita la particella di proprietà. La zona dove è inserita l'unità immobiliare è posta nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi. L'unità immobiliare non è servita da spazi a parcheggio privati ne tantomeno ad uso pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 51, Sub. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 120.509,40

Per la stima si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, procedendo con il metodo di comparazione con altre unità immobiliari vendute con simili caratteristiche ed ubicate nella zona limitrofe a quella oggetto di stima, oltre che dotate di medesimi servizi.

Dalla ricerca effettuata presso la conservatoria dei registri immobiliari è emersa una sola compravendita che tratta un'immobile simile a quello oggetto della presente stima, per questo motivo, per la determinazione del prezzo di compravendita si è proceduto anche al riscontro del valore al mq nei seguenti modi:

- 1) Atto ai rogiti del Notaio Marco Regni del 04/08/2022 con rep. 232.035;
- 2) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) dalle inserzioni pubblicate dalle agenzie immobiliari.

Si allega i documenti di ricerca.

Nella stima verrà inoltre considerata la spesa da sostenere per la demolizione delle opere abusive e le spese ed oneri per la procedura di sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Pescia (PT) - Via Romana 48	365,18 mq	330,00 €/mq	€ 120.509,40	100,00%	€ 120.509,40
				Valore di stima:	€ 120.509,40

Valore di stima: € 120.509,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
regolarizzazione catastale	450,00	€

Valore finale di stima: € 117.059,40

Per la stima si è proceduto con il metodo di comparazione con altre unità immobiliari compravendute. Con precisione è stata effettuata una ricerca presso l'Ufficio provinciale di Pistoia, Comune di Pescia - Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, delle compravendite effettuate negli ultimi quattro anni di unità immobiliari aventi medesime caratteristiche, poste nelle vicinanze a quella in oggetto. Rilevata una sola compravendita da poter prendere in considerazione si è proceduto anche alla ricerca del valore al mq mediante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate) e mediante le inserzioni pubblicate dalle agenzie immobiliari.

Con precisione, nella compravendita stipulata ai rogiti del Notaio Marco Regni del 04/08/2022 rep. 232.035 si è riscontrato, rapportando il prezzo alla superficie commerciale dell'unità immobiliare trattata, un valore al mq di circa € 285,00.

Dall'Osservatorio del Mercato immobiliare è emerso un valore medio, per unità immobiliari in normale stato conservativo, che va da un min. 550,00 €/mq ad un max 650,00 €/mq. Considerato il cattivo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato applicato un coefficiente di deprezzamento del 30%, ottenendo così un valore di circa €/mq 385,00.

Infine dalla inserzione pubblicata è emerso un valore al mq di circa € 322,00.

Dalla media dei valori sopra identificati si è ottenuto un prezzo al mq di € 330,0.

Al valore di stima totale è stato applicato un deprezzamento che tiene conto, dello stato manutentivo dell'immobile oltre delle seguenti spese: - redazione delle pratiche "a sanatoria"urbanistiche e catastali, citate nell'apposito paragrafo relativo alla regolarità edilizia, che vengo stimate complessivamente intorno ad € 3.450,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Romana s.n.c.

Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, con accesso dalla Via Romana, della superficie catastale di circa 700 mq. L'area appare come uno stradello che percorre e confina il lato ovest dei beni trattati ai lotti 1 e 2 della presente perizia. La "strada", nonchè il bene in oggetto, per porzione è asfaltata e permette l'accesso all'unità artigianale (falegnameria) descritta nel lotto n. 2, per poi trasformarsi in una strada costituita da terra battuta. Nella zona sud della particella è stata realizzata una struttura metallica simil serra con dimensioni in pianta di circa 12,00 ml X 7,85 ml e altezza in copertura con tipologia a capanna di h. max 3,75 e h.min. 2,75; priva di fondazioni ma interamente coperta e tamponata con pannelli di onduline in pvc e teli. Si precisa che anche nella prima parte del terreno, asfaltato, troviamo un casottino in legno con dimensioni in pianta di circa 2,20 ml X 3,50 ml e un pollaio. Come già detto, l'area in questione è resa a completo servizio delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, beni di cui al lotto nn. 1 e 2, in quanto permettono un secondo accesso alla falegnameria, tra l'altro l'unico carrabile, e un'area di sosta per la civile abitazione. Considerato che la zona è priva di parcheggi, il terreno in oggetto può essere considerato come bene indispensabile per rendere più agevole l'utilizzo delle altre unità immobiliari. Il terreno è posto nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 562, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 516, Qualità fabbricato urbano da accertare

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

Valore di stima del bene: € 6.650,00

Per la stima si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, procedendo con il metodo di comparazione con altre unità immobiliari vendute con simili caratteristiche ed ubicate nella zona limitrofe a quella oggetto di stima, oltre che dotate di medesimi servizi.

Si precisa inoltre che, come descritto nell'apposito paragrafo relativo alla normativa urbanistica, l'area dove è inserito l'immobile oggetto di perizia può acquisire un indice di edificabilità solo se ceduto da altra area edificabile e comunque con il vincolo della destinazione produttiva. Detto questo, allo stato attuale non è certo possibile valutare il terreno come edificabile; considerata la poca probabilità di un accordo con terzi circa la cessione di indice, la sua conformazione e il diritto di passo gravante a favore di altre proprietà, il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare l'area come non edificabile.

Dalla ricerca effettuata presso la conservatoria dei registri immobiliari sono emerse due compravendite che trattano immobili simili a quello oggetto della presente stima; Atto Zogheri Lorenzo del 21/05/2020 rep. 44.850 e Atto Zogheri Lorenzo del 20/09/2022 rep. 48229. Dette compravendite sono avvenute a seguito di concordato preventivo di liquidazione d'azienda, per questo motivo, per la determinazione del prezzo di compravendita si è proceduto anche al riscontro del valore al mq nei seguenti modi:

- 2) valori agricoli medi;
 3) dalle inserzioni pubblicate dalle agenzie immobiliari.
 Si allega i documenti di ricerca.

Nella stima verrà inoltre considerata la spesa da sostenere per la demolizione delle opere abusive.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Pescia (PT) - Via Romana s.n.c.	700,00 mq	9,50 €/mq	€ 6.650,00	100,00%	€ 6.650,00
				Valore di stima:	€ 6.650,00



Valore di stima: € 6.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, demolizione	1000,00	€
onorario tecnico pratica catastale	300,00	€

Valore finale di stima: € 5.350,00



Come già precedentemente specificato, per la stima si è proceduto con il metodo di comparazione con altre unità immobiliari compravendute. Con precisione è stata effettuata una ricerca presso l'Ufficio provinciale di Pistoia, Comune di Pescia - Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, delle compravendite effettuate negli ultimi quattro anni di unità immobiliari aventi medesime caratteristiche.

Si è proceduto anche alla ricerche delle inserzioni di vendita, riscontrando una sola offerta nel mercato.

E' stato rilevato così anche il prezzo mediate l'utilizzo dei Valori Agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, in base alla zona e alla qualità del terreno.

Al valore di stima totale è stato applicato un deprezzamento che tiene conto, dello stato manutentivo dell'immobile oltre delle seguenti spese: - redazione delle pratiche catastali citate nell'apposito paragrafo, spese di demolizione delle opere abusive; che vengono stimate complessivamente intorno ad € 1.300,00.



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



eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 28/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Streva Samuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA lotto n. 1 e 2
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA lotto n. 3
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' IPOTECARIE lotto n.1
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' IPOTECARIE lotto n.2
- ✓ N° 5 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' IPOTECARIE lotto n.3
- ✓ N° 6 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' IPOTECARIE lotto n.3 (bene accertato dall'Ag.Entrate Territorio)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Mutuo Fondiario Lenzi (non citato nel Pignoramento)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA lotto n.1
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA lotto n.2
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA lotto n.3
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA lotto n.3 (bene accertato dall'Ag.Entrate Territorio)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA lotto n.2 (unità immobiliare soppressa)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA lotto n.1 (unità immobiliare soppressa)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto n.1
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto n.2
- ✓ N° 16 Altri allegati - planimetria catastale lotto n.3 (in atti dall'accert. Ag.Entrate Territorio)
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - Licenza Edilizia anno 1953
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Autorizzazione edilizia n. 342/1990
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/2012
- ✓ N° 21 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 24/1995
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 187/1997
- ✓ N° 23 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA lotto n.1



- ✓ N° 24 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA lotto n.2
- ✓ N° 25 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA lotto n.3
- ✓ N° 26 Certificato destinazione urbanistica - CDU n. 123/2022
- ✓ N° 27 Estratti di mappa - estratti di P.R.G. e P.O.
- ✓ N° 28 Altri allegati - accertamento sulla sussistenza di locazioni
- ✓ N° 29 Altri allegati - elenco titoli con calcolo superfici e prezzo comparazione
- ✓ N° 30 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE NOTAIO ALBERTO CARAPELLE
- ✓ N° 31 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE NOTAIO FRANCESCA GIFFONE
- ✓ N° 32 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE NOTAIO MARCO REGNI
- ✓ N° 33 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE NOTAIO ROBERTO CENTONI
- ✓ N° 34 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE NOTAIO LORENZO ZOGHERI anno 2020
- ✓ N° 35 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARAZIONE NOTAIO LORENZO ZOGHERI anno 2022
- ✓ N° 36 Altri allegati - INSERZIONE PUBBLICITARIA LABORATORIO (lotto n.2)
- ✓ N° 37 Altri allegati - INSERZIONE PUBBLICITARIA TERRENO (lotto n.3)
- ✓ N° 38 Altri allegati - VALORI OMI LABORATORIO (lotto n.2)
- ✓ N° 39 Altri allegati - VALORI AGRICOLI MEDI TERRENO (lotto n.3)
- ✓ N° 40 Altri allegati - VISURA CAMERALE (impresa individuale)
- ✓ N° 41 Altri allegati - COMUNICAZIONE NOMINA E INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 42 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 46

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto, facente parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale/artigianale. L'accesso alla civile abitazione avviene mediante piccola corte esclusiva al piano terra dalla Via Romana, per poi salire al piano primo mediante vano scala. Al suo interno è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, ulteriore ripostiglio e tre terrazzi. Al piano secondo sottotetto si accede mediante scala interna ed è costituito da due ampi vani utilizzati a mansarda oltre a cinque vani utilizzati a soffitta, nonchè realizzati a delimitazione degli spazi con altezze più basse del sottotetto. La zona dove è inserita l'unità immobiliare è posta nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi. L'unità immobiliare non è servita da spazi a parcheggio privati ne tantomeno ad uso pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 51, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG adottato in data 16.06.1995, Deliberazione CC. n.36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n.344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n.49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n.108 del 30.12.1999, e successive modificazioni, in zona: - Art. 57 delle NTA - Sottozona D(1) - ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate. In tali sottozone per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti nei limiti del 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile. Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun. Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione. Sono ammessi interventi di: - ristrutturazione edilizia ed urbanistica; - sostituzione edilizia; - ampliamento degli edifici esistenti; - nuove costruzioni. Parametri urbanistici: - indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 1,00 - rapporto di copertura Rc. 50 % - altezza massima H. max. ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili) - distanza dai confini De. ml. 5,00 - distanza dai fabbricati Df. ml. 10,00 - distanza dalle strade Ds. ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia) Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante. Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. N. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l'area ricade: ai sensi dell'art. 26.14 delle NTA in zona - F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato 1. Sono aree poste all'interno del territorio urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e,



tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti. 2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino per la loro collocazione con il contesto urbano. Se in adiacenza con Zone A, B, C, D, RU possono ospitare le pertinenze di cui all'art.14 non oltre una distanza di ml. 60,00 dagli edifici; queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona. 3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico individuati all'interno dell'elaborato DT03 si possono attuare le categorie di intervento edilizio come definite all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. Per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe 6, eventualmente presenti all'interno di zone F3, devono essere osservate le disposizioni di cui all'art.18. 4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli di cui al comma 3, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17, l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia con ampliamenti una tantum non superiori al 20% della S.E. esistente; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite Piano di Recupero, previa individuazione di una Zona RU come definita all'art.26.11 e contestuale variante al P.O. attraverso la redazione di una scheda norma TUrN da aggiungere alle altre dell'elaborato DT02 e redatta secondo gli stessi criteri. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante. Il fabbricato è classificato ai sensi dell'art. 18.5 del R.U. in classe 5. A modesto parere dello scrivente l'edificio in oggetto con le ristrutturazioni eseguite nel corso degli anni ha perso i propri valori di storicità. Considerato il periodo di salvaguardia, la strumentazione urbanistica di riferimento è quella più restrittiva, per questo motivo, per la presente stima è stato adottato il Piano operativo comunale.

Prezzo base d'asta: € 217.907,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Via Romana 48
L'unità immobiliare in oggetto è un laboratorio artigianale utilizzato a falegnameria posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale/artigianale. L'accesso al laboratorio avviene sia mediante stradello laterale di proprietà del Sig. **** Omissis **** oltre che dalla Via Romana in corrispondenza del civico 48. Al suo interno è distribuito da tre ampi vani destinati a laboratorio, tre ripostigli, magazzino, antibagno e bagno, due uffici di cui uno utilizzato ad esposizione, corte esclusiva fronte strada chiusa mediante infissi nonchè coperta dall'aggetto del piano soprastante ed ulteriore piccola corte esclusiva lato sud che delimita la particella di proprietà. La zona dove è inserita l'unità immobiliare è posta nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi. L'unità immobiliare non è servita da spazi a parcheggio privati ne tantomeno ad uso pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 51, Sub. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG adottato in data 16.06.1995, Deliberazione CC. n.36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n.344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n.49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n.108 del 30.12.1999, e successive modificazioni, in zona: - Art. 57 delle NTA - Sottozona D(1) - ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate. In tali sottozone per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti nei limiti del 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di



pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile. Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun. Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione. Sono ammessi interventi di: - ristrutturazione edilizia ed urbanistica; - sostituzione edilizia; - ampliamento degli edifici esistenti; - nuove costruzioni. Parametri urbanistici: - indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 1,00 - rapporto di copertura Rc. 50 % - altezza massima H. max. ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili) - distanza dai confini De. ml. 5,00 - distanza dai fabbricati Df. ml. 10,00 - distanza dalle strade Ds. ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia) Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante. Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. N. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l'area ricade: ai sensi dell'art. 26.14 delle NTA in zona - F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato 1. Sono aree poste all'interno del territorio urbanizzato che non contengono potenzialità edificatoria e, tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti. 2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino per la loro collocazione con il contesto urbano. Se in adiacenza con Zone A, B, C, D, RU possono ospitare le pertinenze di cui all'art.14 non oltre una distanza di ml. 60,00 dagli edifici; queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona. 3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico individuati all'interno dell'elaborato DT03 si possono attuare le categorie di intervento edilizio come definite all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. Per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe 6, eventualmente presenti all'interno di zone F3, devono essere osservate le disposizioni di cui all'art.18. 4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli di cui al comma 3, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17, l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia con ampliamenti una tantum non superiori al 20% della S.E. esistente; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite Piano di Recupero, previa individuazione di una Zona RU come definita all'art.26.11 e contestuale variante al P.O. attraverso la redazione di una scheda norma TUrN da aggiungere alle altre dell'elaborato DT02 e redatta secondo gli stessi criteri. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante. Il fabbricato è classificato con valore storico, ai sensi dell'art.18.5 del R.U., in classe 5.

Prezzo base d'asta: € 117.059,40

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Romana s.n.c.
Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, con accesso dalla Via Romana, della superficie catastale di circa 700 mq. L'area appare come uno stradello che percorre e confina il lato ovest dei beni trattati ai lotti 1 e 2 della presente perizia. La "strada", nonchè il bene in oggetto, per porzione è asfaltata e permette l'accesso all'unità artigianale (falegnameria) descritta nel lotto n. 2, per poi trasformarsi in una strada costituita da terra battuta. Nella zona sud della particella è stata realizzata una struttura metallica simil serra con dimensioni in pianta di circa 12,00 ml X 7,85 ml e altezza in copertura con tipologia a capanna di h. max 3,75 e h.min. 2,75; priva di fondazioni ma interamente coperta e tamponata con pannelli di onduline in pvc e teli. Si precisa che anche nella prima parte del terreno, asfaltato, troviamo un casottino in legno con dimensioni in pianta di circa 2,20 ml X 3,50 ml e



un pollaio. Come già detto, l'area in questione è resa a completo servizio delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, beni di cui al lotto nn. 1 e 2, in quanto permettono un secondo accesso alla falegmaneria, tra l'altro l'unico carrabile, e un'area di sosta per la civile abitazione. Considerato che la zona è priva di parcheggi, il terreno in oggetto può essere considerato come bene indispensabile per rendere più agevole l'utilizzo delle altre unità immobiliari. Il terreno è posto nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonché lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 562, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 516, Qualità fabbricato urbano da accertare L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG adottato in data 16.06.1995, Deliberazione CC. n.36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n.344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n.49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n.108 del 30.12.1999, e successive modificazioni, in zona: - "D" - Sottozona "D1", disciplinata dall'art.57 delle N.T.A. - "E" - Sottozona "E3", disciplinata dall'art.64 delle N.T.A. - "D" - Sottozona "D1_RS - Zone D1 - Aree di Rispetto Stradale", disciplinata dall'art.57 e 79 delle N.T.A.. Si evidenzia che dalla sovrapposizione della particella con la tavola del piano regolatore, per la sua maggiore estensione ricade in area "D" - Sottozona "D1", disciplinata dall'art.57 delle N.T.A., in particolare: Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate. In tali sottozone per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti nei limiti del 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile. Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun. Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione. Sono ammessi interventi di: - ristrutturazione edilizia ed urbanistica; - sostituzione edilizia; - ampliamento degli edifici esistenti; - nuove costruzioni. Parametri urbanistici: - indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 1,00 - rapporto di copertura Rc. 50 % - altezza massima H. max. ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili) - distanza dai confini De. ml. 5,00 - distanza dai fabbricati Df. ml. 10,00 - distanza dalle strade Ds. ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia) Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante. Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. N. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l'area ricade: ai sensi dell'art. 26.14 delle NTA in zona: - DMA, Parti del Territorio a prevalente carattere produttivo destinate all'atterraggio di volumi di rigenerazione art. 26.10 NTA; - F3 Parti del Territorio urbanizzato destinate a verde privato, art. 26.14 NTA; - Viabilità Esistente. Si evidenzia che dalla sovrapposizione della particella con la tavola del piano operativo, per la sua maggiore estensione, ricade in area DMA, Parti del Territorio a prevalente carattere produttivo destinate all'atterraggio di volumi di rigenerazione art. 26.10 NTA e con precisione: 1. Le zone DMA rappresentano le aree di atterraggio di volumi produttivi oggetto di trasferimento a seguito di interventi di rigenerazione urbana nel territorio urbanizzato o ambientale nel territorio rurale. 2. Il P.O. identifica un nuovo comparto DMA nella zona produttiva Macchie di San Piero definito urbanisticamente (SF e D.T.) in relazione al contesto urbano



circostante esistente e di progetto. Il comparto, pur essendo pianificato urbanisticamente, ha una potenzialità edificatoria IT solo virtuale e dispone di parametri urbanistici riferibili a: IC, H Max, oltre alle infrastrutture d'impianto e agli standard di verde e parcheggio pubblici da realizzare; il comparto ricomprende anche aree definite zone F5, destinate ad opere di tutela e mitigazione idraulica degli insediamenti produttivi; la potenzialità edificatoria espressa in Indice Territoriale IT effettiva applicata alla ST sarà determinata dalla S.E. di trasferimento da aree RU maggiorata del 20% come compensazione dei costi di trasferimento. In funzione della potenzialità edificatoria S.E. trasferibile, contenente anche la maggiorazione di cui sopra, sarà possibile definire un sub-comparto funzionale all'interno del comparto DMA, ricomprendente quote di SF e D.T. già previste dal P.O.: al fine di rendere attuabile in maniera funzionale il sub comparto DMA sarà possibile ridurre o aumentare la ST di atterraggio e conseguentemente l'IT entro un'alea del 10%, a parità di S.E. produttiva trasferibile dal comparto RU. 3. Il criterio di utilizzo per l'individuazione di sub comparti DMA sarà quello della funzionalità in contiguità con l'edificato produttivo esistente in modo che l'attuazione del comparto nel suo insieme avvenga in continuità con i tessuti produttivi esistenti ed in maniera funzionale e sostenibile senza creare problemi al contorno. La individuazione del primo sub-comparto di atterraggio e dei successivi dovrà avvenire in due fasi: una prima fase preliminare dove i proponenti la rigenerazione in un comparto RU individuano nel comparto DMA un sub-comparto di atterraggio della S.E. produttiva di trasferimento secondo il criterio esposto al comma 2 e la sottopongono alla Amministrazione Comunale. Una volta concordato in via preliminare ed in maniera formale con l'Amministrazione Comunale e con i suoi organi tecnici ,attraverso una Delibera di Giunta Comunale, l'ipotesi di rigenerazione urbana nel comparto RU di decollo e l'individuazione di un sub-comparto DMA idoneo urbanisticamente per l'atterraggio della quota di S.E. produttiva da trasferire compreso la maggiorazione prevista, è possibile accedere alla fase due che consiste nella elaborazione e presentazione di un Piano di Rigenerazione Urbana P.R.U., che contenga al proprio interno sia la pianificazione attuativa del comparto RU con tutti gli interventi previsti in base alla S.E. utilizzabile in loco sia la pianificazione attuativa del sub-comparto DMA preliminarmente definita nella prima fase. 4. Per la presentazione del P.R.U. contenente la pianificazione del comparto RU di decollo e del sub-comparto DMA di atterraggio si seguono le procedure dei comparti contigui previste per la presentazione dei Piani di Recupero PR di cui all'art.11.3.3. 5. Una volta approvato il P.R.U., contenente sia la pianificazione attuativa del comparto di rigenerazione urbana RU che la pianificazione attuativa del sub comparto di atterraggio DMA, le due componenti il P.R.U. possono anche essere attuate in maniera differita nel tempo, purché si rispetti quanto previsto negli elaborati di piano attuativo e nello schema/i di convenzione approvato/i assieme al P.R.U. Nello stesso schema/i di convenzione saranno anche definiti i tempi massimi entro cui dare attuazione alle opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza ambientale previste in ambedue i comparti, comunque non superiori a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge per gli interventi soggetti a piani attuativi e le relative garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale. 6. In ambedue i comparti è prevista la realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria da parte degli operatori così come definite dalle carte di progetto di piano attuativo per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art.19 e prescritte dal Rapporto Ambientale VAS e dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi, nonché le eventuali opere di messa in sicurezza idraulica da realizzare nelle F5 all'interno del comparto DMA. 7. La zona DMA può anche ospitare volumetrie di manufatti produttivi, che pur trasferibili da zone RU, non antengono alcun legame con il comparto RU di decollo, in quanto quest'ultimo per la sua conformazione e le sue problematiche si configura come un'area RU soggetta a PR e non a P.R.U., risultando totalmente indipendente per il dimensionamento alla S.E. produttiva esistente e da trasferire. In questo caso la S.E. del manufatto produttivo da demolire presente nell'area RU può essere trasferita nella zona DMA con la relativa possibilità di maggiorazione pari al 20% indipendentemente dalla attuazione del comparto RU. Per l'atterraggio della relativa S.E. trasferita dall'area RU si seguono le stesse modalità di cui ai commi 2 e 3 e lo strumento attuativo per la definizione e l'attuazione del sub-comparto nella zona DMA può essere un PR o un PAC. 8. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DMA,



ai sensi dell'art.15, fermo restando il criterio di prevalenza di cui all'art. 99 comma 4 della L.R. 65/2014, sono: a) residenziale: 1. residenza ordinaria con le precisazioni di cui al comma 9; b) industriale e artigianale: 1. attività manifatturiere per la produzione di beni; 2. attività di spedizione e trasporto; 3. artigianato di servizio; 5. impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti; 6. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo. c) commerciale al dettaglio: 1. esercizi di vicinato; 2. pubblici esercizi; 3. medie strutture di vendita; 4. grandi strutture di vendita con le precisazioni di cui al comma 9; e) direzionale e di servizio: 1. studi professionali e uffici direzionali; 2. attrezzature sociali e culturali; 3. attrezzature scolastiche professionali 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali; 5. strutture associative; 11. attrezzature tecnologiche;; 12. mobilità meccanizzata; f) commerciale all'ingrosso e depositi. 9. La funzione residenziale di cui al punto a)1 è consentita nei limiti di un alloggio per ogni unità produttiva a servizio delle funzioni prevalenti o superiore se ad uso foresteria secondo le necessità; la funzione commerciale c) 4 è subordinata alle procedure di cui all'art.26 della L.R. 65/2014. 10. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14; 11. Sono consentiti gli incentivi energetici di cui all'art.20. Qualora nella stesura dei PAC e/o dei PUC si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, oltre che nei successivi edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un ulteriore incremento degli indici territoriali fino ad un massimo del 5 % della S.E. consentita. 12. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16. 13. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del contesto paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27 ed in particolare le nuove aree compreso la nuova viabilità e i parcheggi devono essere dotati di idonee barriere verdi al contorno al fine di mitigare l'impatto dei manufatti produttivi nel contesto rurale circostante. 14. Le Zone DMA, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone DM1. Si allega il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia con il numero 123/2022.

Prezzo base d'asta: € 5.350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.907,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Romana 46		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 51, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	211,65 mq
Stato conservativo:	La civile abitazione risulta in buono stato di manutenzione, con finiture di qualità, nonchè pavimentazione in parquet, rivestimento di un bagno in marmo, infissi in legno e vetro doppio, porzioni di controsoffitto in cartongesso. La facciata e la copertura si presentano in buono stato di manutenzione. Gli impianti sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento risulta a gasolio. Il generatore di calore appare installato su di un loc. al piano terra porzione dell'unità immobiliare di cui al lotto n.2.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto, facente parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale/artigianale. L'accesso alla civile abitazione avviene mediante piccola corte esclusiva al piano terra dalla Via Romana, per poi salire al piano primo mediante vano scala. Al suo interno è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, ulteriore ripostiglio e tre terrazzi. Al piano secondo sottotetto si accede mediante scala interna ed è costituito da due ampi vani utilizzati a mansarda oltre a cinque vani utilizzati a soffitta, nonchè realizzati a delimitazione degli spazi con altezze più basse del sottotetto. La zona dove è inserita l'unità immobiliare è posta nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi. L'unità immobiliare non è servita da spazi a parcheggio privati ne tantomeno ad uso pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati, Sig. **** Omissis **** e il coniuge Sig.ra **** Omissis **** oltre alla figlia Sig.ra **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.059,40

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Romana 48		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 51, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	365,18 mq
Stato conservativo:	Al suo interno l'unità immobiliare è in mediocre stato di manutenzione, per lo più priva di intonaco e se presente in cattivo stato di manutenzione. Non è presente l'impianto di riscaldamento se non nella stanza utilizzata ad ufficio ed il generatore di calore appare a servizio anche dell'unità immobiliare di cui al lotto 1. La pavimentazione è del tipo industriale nei vani utilizzati a falegnameria e in ceramica all'interno del servizio igienico, nell'ufficio e zona mostra. In quasi tutti i vani sono presenti dei controsoffitti con		



	mediocre finitura estetica. La facciata esterna invece si trova in buono stato di manutenzione. Per la sua maggior estensione la copertura è costituita da pannelli eternit.
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto è un laboratorio artigianale utilizzato a falegnameria posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale/artigianale. L'accesso al laboratorio avviene sia mediante stradello laterale di proprietà del Sig. **** Omissis **** oltre che dalla Via Romana in corrispondenza del civico 48. Al suo interno è distribuito da tre ampi vani destinati a laboratorio, tre ripostigli, magazzino, antibagno e bagno, due uffici di cui uno utilizzato ad esposizione, corte esclusiva fronte strada chiusa mediante infissi nonchè coperta dall'aggetto del piano soprastante ed ulteriore piccola corte esclusiva lato sud che delimita la particella di proprietà. La zona dove è inserita l'unità immobiliare è posta nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi. L'unità immobiliare non è servita da spazi a parcheggio privati ne tantomeno ad uso pubblico.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'omonima impresa individuale del Sig. **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.350,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Romana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 562, Sub. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 99, Part. 516, Qualità fabbricato urbano da accertare	Superficie	700,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di area parzialmente asfaltata in buono stato di manutenzione e la residua porzione lasciata con terreno naturale. La struttura abusiva è in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, con accesso dalla Via Romana, della superficie catastale di circa 700 mq. L'area appare come uno stradello che percorre e confina il lato ovest dei beni trattati ai lotti 1 e 2 della presente perizia. La "strada", nonchè il bene in oggetto, per porzione è asfaltata e permette l'accesso all'unità artigianale (falegnameria) descritta nel lotto n. 2, per poi trasformarsi in una strada costituita da terra battuta. Nella zona sud della particella è stata realizzata una struttura metallica simil serra con dimensioni in pianta di circa 12,00 ml X 7,85 ml e altezza in copertura con tipologia a capanna di h. max 3,75 e h.min. 2,75; priva di fondazioni ma interamente coperta e tamponata con pannelli di onduline in pvc e teli. Si precisa che anche nella prima parte del terreno, asfaltato, troviamo un casottino in legno con dimensioni in pianta di circa 2,20 ml X 3,50 ml e un pollaio. Come già detto, l'area in questione è resa a completo servizio delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, beni di cui al lotto nn. 1 e 2, in quanto permettono un secondo accesso alla falegnameria, tra l'altro l'unico carrabile, e un'area di sosta per la civile abitazione. Considerato che la zona è priva di parcheggi, il terreno in oggetto può essere considerato come bene indispensabile per rendere più agevole l'utilizzo delle altre unità immobiliari. Il terreno è posto nella periferia del comune di Pescia a circa 5 Km dal centro cittadino, costituita da campagna pianeggiante con la presenza di insediamenti vivaistici, nonchè lungo una via principale di collegamento molto trafficata. A breve distanza si trovano i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'omonima Impresa individuale del Sig. **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ROMANA 46



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 29/06/2009
Reg. gen. 3086 - Reg. part. 696
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI
Data: 24/06/2009
N° repertorio: 41772
N° raccolta: 9929
Note: Dagli atti presenti nel fascicolo relativo alla procedura in oggetto, risulta depositato "accordo di rinegoziazione di mutuo fondiario" contratto dalle parti, **** Omissis **** e **** Omissis **** (parte mutuataria) oltre alla Sig.ra **** Omissis **** (garante), in data 24/10/2014 per apporre termini diversi agli obblighi di restituzione del prestito.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 26/04/2013
Reg. gen. 1433 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: LENZI RAFFAELE
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 62504
N° raccolta: 36020
Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE NON VIENE CITATA NEL PRECETTO, NEL PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 22/06/2022
Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ROMANA 48



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PESCIA il 02/05/2005
Reg. gen. 2352 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI
Data: 29/04/2005
N° repertorio: 34731
N° raccolta: 7142
Note: Dagli atti presenti nel fascicolo relativo alla procedura in oggetto, risulta depositato "accordo di rinegoziazione di FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE" contratto dalle parti, **** Omissis **** e **** Omissis **** (parte mutuataria) oltre alla Sig.ra **** Omissis **** (garante), in data 15/04/2013 per apporre termini diversi agli obblighi di restituzione del prestito.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 26/04/2013
Reg. gen. 1433 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: LENZI RAFFAELE
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 62504
N° raccolta: 36020
Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE NON VIENE CITATA NEL PRECETTO, NEL PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 22/06/2022
Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PESCIA il 02/05/2005
Reg. gen. 2352 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: CLAUDIA COPPOLA BOTTAZZI
Data: 29/04/2005
N° repertorio: 34731
N° raccolta: 7142
Note: Dagli atti presenti nel fascicolo relativo alla procedura in oggetto, risulta depositato "accordo di rinegoziazione di FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE" contratto dalle parti, **** Omissis **** e **** Omissis **** (parte mutuataria) oltre alla Sig.ra **** Omissis **** (garante), in data 15/04/2013 per apporre termini diversi agli obblighi di restituzione del prestito.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 26/04/2013
Reg. gen. 1433 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: LENZI RAFFAELE
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 62504
N° raccolta: 36020
Note: ATTO NON CITATO NEL PIGNORAMENTO E NELL'ISTANZA DI VENDITA



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 22/06/2022
Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

