

INCARICO

All'udienza del 25/07/2018, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Palagina
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Leonardo da Vinci,153
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Leonardo da Vinci,153

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA PALAGINA

Apprezzamento di terreno di 2284mq compreso tra la via Palagina sui lati Nord-Est e Nord-Ovest, la via Leonardo da Vinci sul lato Sud-Ovest e il Fosso di Borgano sul lato Sud-Est. Il terreno ha accesso diretto dalla via Palagina in corrispondenza dell'angolo Nord della proprietà, mentre rispetto alla via Leonardo da Vinci è posizionato ad una quota inferiore. Sull'angolo Sud della particella è presente un ponticello sul Fosso di Borgano che collega il terreno in questione con la particella attigua. Sul terreno in questione insiste una serra di dimensioni in pianta di circa 720mq adibita alla produzione di piante e/o ortaggi.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Fabbricato ad uso agricolo-produttivo avente accesso dal numero civico 153 di via Leonardo da Vinci nel Comune di Lamporecchio. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, uno a livello della via Leonardo da Vinci ed uno parzialmente interrato che attesta sulla retrostante via Palagina. L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio indiviso che comprende anche un'altra unità immobiliare ad uso commerciale. L'unità immobiliare in oggetto è costituita al piano terra da una zona ingresso, esterna al corpo di fabbrica e coperta con un'ampia tettoia, un ingresso-disimpegno, due uffici e doppi servizi igienici dotati entrambi di ampia zona antibagno. Completano il piano terra un'ampia terrazza posta sul lato tergo coperta con una tettoia, ed una grande serra-magazzino di circa 770mq, che si estende sul lato Sud-Est del fabbricato, e alla quale si accede sia dall'esterno che dall'interno attraversando l'unità immobiliare ad uso commerciale sopra menzionata. Attraverso una



piccola scala a chiocciola, posta nella zona dei servizi igienici si accede al piano seminterrato, costituito da un ampio vano ad uso magazzino, da un ufficio e da un piccolo vano anch'esso ad uso magazzino. Il piano seminterrato ha accesso anche dall'esterno sia sul lato di Nord-Ovest, sia sul lato di Nord-Est, dove si affaccia sulla via Palagina. Al piano seminterrato sono presenti inoltre una grande serra-magazzino di circa 1230mq, direttamente collegata al fabbricato principale, sul lato Nord-Ovest di quest'ultimo, tramite una grande tettoia utilizzata per il carico/scarico delle merci, ed un locale ad uso centrale termica posto in adiacenza al lato tergale del fabbricato e prospiciente la via Palagina.

L'unità immobiliare è inoltre corredata di ampi spazi esterni di pertinenza esclusiva, uno che si stende a livello del piano terra lungo la via Leonardo da Vinci e attorno alla serra-magazzino, ed uno che si estende a livello del piano seminterrato attorno alla serra-magazzino, lungo le vie Leonardo da Vinci e Palagina, e lungo il Fosso di Borgano. I due spazi esterni sono collegati tra loro tramite una scala esterna posta lungo la via Leonardo da Vinci. L'area esterna a livello di piano terra presenta due accessi carrabili, uno dalla via Leonardo da Vinci, ed uno dalla via Palagina in corrispondenza dell'innesto di questa sulla via Leonardo da Vinci. L'area esterna a livello del piano seminterrato presenta un accesso carrabile dalla via Palagina in corrispondenza della zona interna di carico-scarico coperta con tettoia. All'interno dell'area esterna di pertinenza posta a livello del piano seminterrato insistono inoltre altri due manufatti, scollegati rispetto al corpo di fabbrica principale sopradescritto. Una serra minore di circa 240mq, posta tra la serra-magazzino e la via Leonardo da Vinci, ed una tettoia di circa 55mq posta tra la serra-magazzino e la via Palagina.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Fabbricato ad uso commerciale avente accesso dal numero civico 153 di via Leonardo da Vinci nel Comune di Lamporecchio. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è parte di un più ampio complesso edilizio indiviso che comprende anche un'altra unità immobiliare ad uso agricolo-produttivo. L'unità immobiliare si compone di una zona ingresso, esterna al corpo di fabbrica e coperta con un'ampia tettoia, adibita a zona esposizione, un vano negozio vero e proprio all'interno del corpo di fabbrica, ed un locale posto sul lato tergale costituito da una veranda ad uso magazzino.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Palagina



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)

CONFINI

Il terreno confina a Est con fosso di Borgano e per i restati lati con la viabilità pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2284,00 mq	2284,00 mq	1,00	2284,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2284,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2284,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a Pistoia il 19/06/2015 al Reg. gen. 4148 e Reg. part. 2869, a favore di ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. e contro



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/2003 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 27 Qualità Vigneto Reddito dominicale € 29,49 Reddito agrario € 22,41
Dal 25/06/2009 al 15/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 27 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.22.84 Reddito dominicale € 29,49 Reddito agrario € 22,41

Ai fini della continuità storico catastale si precisa:

-che i dati censuari riportati derivano dalla variazione di coltura modello 26 del 9 giugno 2003 n.82653.1/2003, in atti dal 29/08/2003, prot. n.111433 e successiva tabella di variazione del 19/05/2005 n. 1288.1/2005, in atti dal 28/07/2005, prot.n. PT0054159.

Il mappale 27, nella sua attuale consistenza, deriva dalla tabella di variazione del 09/05/1978 in atti dal 30/06/1978 n. 14678.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	27				Vigneto	1	00.22.84 mq	29,49 €	22,41 €		

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente a carico del fondo una servitù di elettrodotto trascritta a Pistoia in data 07/05/1973 al R.P. 4886 e R.G. 6171.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un appezzamento di terreno di 2284mq. La serra ivi presente ha dimensioni in pianta di circa 18,00mx40,00m, ed è costituita da un unico ambiente, con strutture portanti in metallo, tamponamenti perimetrali in lastre ondulate di plexiglass o PVC e copertura in teli di nylon. La copertura ha la forma a botte, divisa in due campate, e le altezze interne variano da un minimo di 2,95m ai lati e al centro della serra, ad un massimo di 4,65m in corrispondenza del centro delle volte della copertura. La serra è adibita alla produzione di piante e/o ortaggi, e al suo interno sono presenti gli allestimenti impiantistici tipici necessari a tale produzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

E' stato stipulato un contratto di comodato modale tra la **** Omissis **** (Concedente in comodato) e la **** Omissis **** (comodataria), registrato a Pistoia il 19/03/2015 al n°594, con inizio in data 16/03/2015 e della durata di 6 anni. Qualora non vi sia disdetta per raccomandata a/r dodici mesi prima, sarà da considerarsi prorogato di ulteriori 6 anni. (All.7)

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate non si rilevano contratti in essere. (All.6)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1997 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruta Leonardo	27/12/1997	75039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	09/01/1998	87	62
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/06/2009 al 15/01/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	25/06/2009	115630	10296
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	06/07/2009	5807	3545
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto di compravendita trascritto a Pistoia il 09/01/1998 al R.P.62, la società **** Omissis **** diveniva proprietaria dell'intero acquistando dal sig.**** Omissis **** la quota di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà e dalla sig.ra **** Omissis **** la quota di 1/2 di usufrutto.

La sig.ra**** Omissis **** era divenuta usufruttuaria di 1/2 a seguito dell'atto di donazione con riserva di usufrutto con diritto si accrescimento a favore del coniuge stipulato dal marito**** Omissis **** in data 12/10/1976 e trascritto a Pistoia il 26/10/1976 al R.P.3082 e a seguito della di lui morte avvenuta in data 02/12/1978.

Il sig.**** Omissis **** è divenuto nudo proprietario di 1/2 a seguito dell'atto di donazione con riserva di usufrutto con diritto si accrescimento a favore del coniuge stipulato dal padre**** Omissis **** in data 12/10/1976 e trascritto a Pistoia il 26/10/1976 al R.P.3082.

I sig.ri **** Omissis **** avevano acquistato la quota di 1/2 di proprietà ciascuno con atto di compravendita del 30/06/1960 e trascritto a Pistoia il 29/07/1960 al R.P. 3205 e successivo atto di rettifica trascritto a Pistoia il 19/09/1969 al 5792.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pistoia il 29/06/2009
 Reg. gen. 5810 - Reg. part. 1225
 Quota: 1/1 proprietà
 Importo: € 1.650.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.100.000,00
 Rogante: Notaio Antonio Marrese
 Data: 29/06/2009

N° repertorio: 115721

N° raccolta: 10309

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/04/2014

Reg. gen. 2186 - Reg. part. 324

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 391.995,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 391.995,00

Rogante: Tribunale di Massa

Data: 06/07/2013

N° repertorio: 1414

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 30/01/2015

Reg. gen. 703 - Reg. part. 100

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.841,39

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 03/05/2014

N° repertorio: 660

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Preliminare di vendita**

Trascritto a Pistoia il 09/12/2014

Reg. gen. 8025 - Reg. part. 5867

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 19/06/2015

Reg. gen. 4148 - Reg. part. 2869

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :



1)Nota di Iscrizione RP 1225 DEL 2009
Tassa Ipotecaria € 35,00
Totale € 35,00



2)Nota di Iscrizione RP 324 DEL 2014
Imposta ipotecaria € 1960,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 2054,00

3)Nota di Iscrizione RP 100 DEL 2015
Imposta ipotecaria € 1350,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 1444,00

4)Nota di Trascrizione RP 2869 DEL 2015
Imposta ipotecaria € 200,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.



NORMATIVA URBANISTICA

La stima sarà eseguita considerando il terreno libero da qualsiasi manufatto.
In data 25/01/2019 è stato rilasciato dal Comune di Lamporecchio il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, il quale lo identifica ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico Porzione zona Dx2 - Edifici esistenti nelle aree agricole destinati ad usi specifici commercializzazione di Prodotti Floro-vivaistici "La Serra" (All.9).

REGOLARITÀ EDILIZIA



La serra presente sul terreno in oggetto è stata realizzata in virtù di una pratica edilizia per la realizzazione di un manufatto di tipo temporaneo (P.E. prot. n. 10468 del 01/10/2004). Secondo quanto previsto dalla suddetta pratica il periodo di utilizzazione e mantenimento della serra doveva essere massimo di tre anni, al termine del quale doveva essere rimossa (All.8.8). Per tale motivo la serra attualmente risulta priva di titolo edilizio, non ne può essere prolungato il periodo di mantenimento e non è sanabile, pertanto dovrà essere smantellata e dovrà essere ripristinato lo stato



originario dei luoghi.

Il costo per tale operazione viene stimato in circa 4.000€.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Leonardo da Vinci,153
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Leonardo da Vinci,153

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa ed è stata integrata dal sottoscritto con le visure storiche catastali mancanti(All.4.1).

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa ed è stata integrata dal sottoscritto con le visure storiche catastali mancanti(All.4.1).

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

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)



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

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)

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

L'unità immobiliare confina a Ovest con fosso di Borgano e per i restati lati con la viabilità pubblica.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

L'unità immobiliare confina su tutti i lati con il Bene 2.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali piano terra	83,50 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	0,00 m	
Locali piano seminterrato	375,00 mq	411,20 mq	1,00	411,20 mq	0,00 m	
Tettoie	360,00 mq	364,00 mq	0,50	182,00 mq	0,00 m	
Serre	2005,00 mq	2005,00 mq	0,50	1002,50 mq	0,00 m	
Resede (fino a 522)	522,00 mq	522,00 mq	0,10	52,20 mq	0,00 m	
Resede (oltre 522)	2524,00 mq	2524,00 mq	0,02	50,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1809,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1809,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a Pistoia il 19/06/2015 al Reg. gen. 4148 e Reg. part. 2869, a favore di ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. e contro

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	44,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	0,00 m	
Veranda	90,00 mq	92,00 mq	0,50	46,00 mq	0,00 m	
Tettoia	95,00 mq	95,00 mq	0,50	47,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				139,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a Pistoia il 19/06/2015 al Reg. gen. 4148 e Reg. part. 2869, a favore di ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. e contro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/2009 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 153, Sub. 5 Categoria D10 Rendita € 6.776,00
Dal 25/06/2009 al 15/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 153, Sub. 5 Categoria D10 Rendita € 6.776,00



Ai fini della continuità storico catastale si precisa:

- che al catasto fabbricati il mappale 153 subalterni 5 e 6, con i relativi dati censuari, derivano dai precedenti mappali 153 subalterno 4 e 226, uniti fra loro e dal mappale 153 subalterno 3 giusta variazione per frazionamento e fusione del 23/06/2009 n. 5443.1/2009 in atti dalla stessa data, protocollo n. PT0097958;
- che i mappali 153 subalterno 4 e 226 uniti fra loro, con i relativi dati censuari, derivano dal precedente mappale 153 subalterni 1 e 2 giusta variazione per fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-unità in corso di definizione-azienda, del 1/06/2001 n. 2982.1/2001, in atti dalla stessa data, protocollo n.85819 e che i mappali 153 subalterno 1 e 153 subalterno 2 erano a loro volta derivati dalla costituzione del 1/06/2001 n.821.1/2001, in atti dalla stessa data, protocollo n. 85807;
- che il mappale 153 subalterno 3 era a sua volta derivato dalla costituzione del 30/05/1997 n. F00729.1/1997 in atti dalla stessa data;
- che al catasto terreni, il mappale 226 deriva dal precedente mappale 153 giusta variazione d'ufficio n.8737.1/1997, in atti dal 22/04/1997, modello 26 8737/97, nel quale è poi confluito con il tipo mappale del 26/06/2001 n. 1435.1/2001, in atti dalla stessa data, protocollo n. 87931;
- che il mappale 153 aveva inoltre compreso i mappali 39 171 giusta variazione geometrica del 4/02/1997 n. 333.1/1997 in atti dall'8/02/1997.;
- che il mappale 171 era presente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 e modificato tabella di variazione del 9/05/1978 n. 14678;
- che il mappale 39 era presente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 e modificato tabella di variazione del 6/06/1973 n. 1673.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/2009 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 153, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 108 Rendita € 2.225,52
Dal 25/06/2009 al 15/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 153, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 108 Rendita € 2.225,52

Ai fini della continuità storico catastale si precisa:

- che al catasto fabbricati il mappale 153 subalterni 5 e 6, con i relativi dati censuari, derivano dai precedenti mappali 153 subalterno 4 e 226, uniti fra loro e dal mappale 153 subalterno 3 giusta variazione per frazionamento e fusione del 23/06/2009 n. 5443.1/2009 in atti dalla stessa data, protocollo n. PT0097958;
- che i mappali 153 subalterno 4 e 226 uniti fra loro, con i relativi dati censuari, derivano dal precedente mappale 153 subalterni 1 e 2 giusta variazione per fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-unità in corso di definizione-azienda, del 1/06/2001 n. 2982.1/2001, in atti dalla stessa data, protocollo n.85819 e che i mappali 153 subalterno 1 e 153 subalterno 2 erano a loro volta derivati dalla costituzione del 1/06/2001 n.821.1/2001, in atti dalla stessa data, protocollo n. 85807;
- che il mappale 153 subalterno 3 era a sua volta derivato dalla costituzione del 30/05/1997 n. F00729.1/1997 in atti dalla stessa data;
- che al catasto terreni, il mappale 226 deriva dal precedente mappale 153 giusta variazione d'ufficio n.8737.1/1997, in atti dal 22/04/1997, modello 26 8737/97, nel quale è poi confluito con il tipo

mappale del 26/06/2001 n. 1435.1/2001, in atti dalla stessa data, protocollo n. 87931;
 -che il mappale 153 aveva inoltre compreso i mappali 39 171 giusta variazione geometrica del 4/02/1997 n. 333.1/1997 in atti dall'8/02/1997;
 -che il mappale 171 era presente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 e modificato tabella di variazione del 9/05/1978 n. 14678;
 che il mappale 39 era presente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 e modificato tabella di variazione del 6/06/1973 n. 1673.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	153	5		D10				6776 €		

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.
 La planimetria catastale è conforme allo stato legittimato ma non è conforme allo stato dei luoghi per la presenza della serra abusiva meglio descritta nella sezione "Regolarità edilizia".

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	153	6		C1	8	108		2225,52 €		

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.
 La planimetria catastale è conforme allo stato legittimato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

E' presente a carico del fondo una servitù di elettrodotto trascritta a Pistoia in data 07/05/1973 al R.P. 4886 e R.G. 6171.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

E' presente a carico del fondo una servitù di elettrodotto trascritta a Pistoia in data 07/05/1973 al R.P. 4886 e R.G. 6171.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Il fabbricato principale, di cui fa parte il bene in oggetto, ha strutture portanti costituite da un telaio in cemento armato, con solai di interpiano e copertura in latero-cento tipo "bausta", mentre i tamponamenti sono in muratura di laterizio intonacati. I pavimenti al piano terra sono tutti in piastrelle di gres, ad eccezione della zona della terrazza tergalé che ha pavimento in cotto. La zona ingresso esterna coperta con tettoia ha pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale, così come i locali al piano seminterrato. Tutti i bagni sono dotati di servizi e di rivestimenti alle pareti in piastrelle di gres. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono tutti in alluminio con vetri semplici al piano terra e in acciaio con vetri semplici al piano seminterrato.

La grande serra-magazzino posta a livello di piano terra ha strutture portanti costituite da telai metallici con tamponature a vetri. Le dimensioni in pianta sono circa 50,00mx15,30m, la copertura è a capanna con altezza di 2,45m ai lati e 5,70m al colmo. La pavimentazione interna è in calcestruzzo di tipo industriale.

La grande serra-magazzino posta a livello di piano seminterrato ha strutture portanti costituite da telai metallici con tamponature laterali a vetri e la copertura realizzata con teli di nylon. Le dimensioni in pianta sono circa 50,00mx24,50m, la copertura è a doppia capanna con altezza di 2,60m ai lati e 5,10m al colmo. La pavimentazione interna è in calcestruzzo di tipo industriale.

La grande tettoia che collega la serra-magazzino al fabbricato principale al piano seminterrato ha strutture portanti costituite da telai metallici e copertura in lastre di ondulado. Le dimensioni in pianta sono di circa 24,00mx9,00m, la copertura è a volta con altezza ai lati di circa 3,90m e al colmo di 5,80m.

La serra minore posta tra la serra-magazzino e la via Leonardo da Vinci ha strutture portanti costituite da telai metallici con tamponature laterali in ondulina plastica, mentre la copertura è realizzata con telo di nylon e soprastante ombreggiante. Le dimensioni in pianta sono di circa 9,00mx27,00m, la copertura è a volta con altezza ai lati di circa 2,90m e al colmo di 4,95m.

La tettoia posta tra la serra-magazzino e la via Palagina ha strutture portanti costituite da telai metallici, mentre la copertura è realizzata con lastre ondulate. Le dimensioni in pianta sono di circa 9,00mx6,00m, la copertura è a volta con altezza ai lati di circa 2,80m e al colmo di 4,55m.

Il resede esterno esclusivo a livello di piano terra risulta inghiaiato, mentre quello a livello del piano seminterrato è prevalentemente in terra battuta, salvo la zona prospiciente l'ingresso della piccola serra che è pavimentata in calcestruzzo.

L'intero complesso immobiliare è dotato di un unico contatore Enel, ed è collegato alla rete gas/metano. Anche l'impianto di riscaldamento è unico, con caldaia posta nella centrale termica dedicata, per riscaldamento e ACS; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa nel fabbricato principale e

fan-coil nelle serre. Per quanto riguarda il sistema di smaltimento dei liquami, l'immobile non è allacciato alla fognatura comunale, ma risulta regolarmente autorizzato ad un sistema di smaltimento recapitante fuori fognatura tramite sistema di sub-irrigazione. L'immobile non è inoltre allacciato alla rete idrica, ma è asservito da un pozzo privo di impianto di potabilizzazione.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di medio livello e comunque in linea con la tipologia di immobile, mentre lo stato di manutenzione è buono. Le serre adibite alla produzione appaiono non utilizzate da tempo, e non è stato possibile determinare lo stato di manutenzione degli impianti ivi presenti.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Il fabbricato principale, di cui fa parte il bene in oggetto, ha strutture portanti costituite da un telaio in cemento armato, con solai di interpiano e copertura in latero-cento tipo "bausta", mentre i tamponamenti sono in muratura di laterizio intonacati. I pavimenti sono tutti in piastrelle di gres, ad eccezione della zona della veranda-magazzino tergale che ha pavimento in cotto. La zona ingresso esterna coperta con tettoia ha pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono tutti in alluminio con vetri semplici.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di medio livello e comunque in linea con la tipologia di immobile, mentre lo stato di manutenzione è buono.

Tutti gli impianti dell'unità immobiliare sono comuni a quelli del Bene n° 2, pertanto vale quanto già descritto per essa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

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

Stato della causa in corso per il rilascio

E' stato stipulato un contratto di comodato modale tra la **** Omissis **** (Concedente in comodato) e la **** Omissis **** (comodataria), registrato a Pistoia il 19/03/2015 al n°594, con inizio in data 16/03/2015 e della durata di 6 anni. Qualora non vi sia disdetta per raccomandata a/r dodici mesi prima, sarà da considerarsi prorogato di ulteriori 6 anni. (All.7)

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate non si rilevano contratti in essere. (All.6)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

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



Stato della causa in corso per il rilascio

Vedi Bene n° 2.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1995 al 30/12/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruta Leonardo	15/12/1995	66003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	03/01/1996	46	27
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/12/1996 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruta Leonardo	30/12/1996	71153	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	22/01/1997	557	406
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Dal 25/06/2009 al 15/01/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	25/06/2009	115630	10296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	06/07/2009	5807	3545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai sig.ri **** Omissis **** NUOVA PINETA-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA##, la quota di proprietà degli immobili è così derivata:

-ai sig.ri **** Omissis **** la quota di proprietà è derivata mediante denuncia di successione in morte di **** Omissis ****, trascritta a Pistoia il 20/05/1995 al R.G. 3347 e R.P. 2236. E' stata effettuata dal sottoscritto la trascrizione dell'accettazione di eredità in favore degli eredi con nota trascritta a Pistoia il 17/06/2019, al R.P. 3329 e R.G. 4984;

-ai sig.ri **** Omissis **** la quota di proprietà è derivata da atto di compravendita trascritto a Pistoia il 12/06/1968 al R.G 4796 e R.P. 3549.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1995 al 30/12/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruta Leonardo	15/12/1995	66003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	03/01/1996	46	27
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/12/1996 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruta Leonardo	30/12/1996	71153	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	22/01/1997	557	406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2009 al 15/01/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	25/06/2009	115630	10296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	06/07/2009	5807	3545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai sig.ri **** Omissis **** NUOVA PINETA-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA##, la quota di proprietà degli immobili è così derivata:

-ai sig.ri **** Omissis **** la quota di proprietà è derivata mediante denuncia di successione in morte di **** Omissis ****, trascritta a Pistoia il 20/05/1995 al R.G. 3347 e R.P. 2236. E' stata effettuata dal sottoscritto la trascrizione dell'accettazione di eredità in favore degli eredi con nota trascritta a Pistoia il 17/06/2019, al R.P. 3329 e R.G. 4984;

-ai sig.ri **** Omissis **** la quota di proprietà è derivata da atto di compravendita trascritto a Pistoia il 12/06/1968 al R.G 4796 e R.P. 3549.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 29/06/2009
Reg. gen. 5810 - Reg. part. 1225
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 1.650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Notaio Antonio Marrese
Data: 29/06/2009
N° repertorio: 115721
N° raccolta: 10309
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 04/04/2014
Reg. gen. 2186 - Reg. part. 324
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 391.995,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 391.995,00
Rogante: Tribunale di Massa
Data: 06/07/2013
N° repertorio: 1414
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 30/01/2015
Reg. gen. 703 - Reg. part. 100
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.841,39
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/05/2014
N° repertorio: 660

Trascrizioni

- **Preliminare di vendita**
Trascritto a Pistoia il 09/12/2014
Reg. gen. 8025 - Reg. part. 5867

Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 19/06/2015
Reg. gen. 4148 - Reg. part. 2869
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1)Nota di Iscrizione RP 1225 DEL 2009
Tassa Ipotecaria € 35,00
Totale € 35,00

2)Nota di Iscrizione RP 324 DEL 2014
Imposta ipotecaria € 1960,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 2054,00



3)Nota di Iscrizione RP 100 DEL 2015
Imposta ipotecaria € 1350,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 1444,00

4)Nota di Trascrizione RP 2869 DEL 2015
Imposta ipotecaria € 200,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.



E' presente un vincolo di destinazione d'uso trascritto in data 23/03/1982 al numero 1271 di registro particolare, non pregiudizievole (All.5.9).



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 29/06/2009
Reg. gen. 5810 - Reg. part. 1225
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 1.650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Notaio Antonio Marrese
Data: 29/06/2009
N° repertorio: 115721
N° raccolta: 10309
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 04/04/2014
Reg. gen. 2186 - Reg. part. 324
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 391.995,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 391.995,00
Rogante: Tribunale di Massa
Data: 06/07/2013
N° repertorio: 1414
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 30/01/2015
Reg. gen. 703 - Reg. part. 100
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.841,39
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 03/05/2014
N° repertorio: 660



Trascrizioni

- **Preliminare di vendita**
Trascritto a Pistoia il 09/12/2014
Reg. gen. 8025 - Reg. part. 5867
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 19/06/2015
Reg. gen. 4148 - Reg. part. 2869
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alle cancellazioni delle suddette formalità pregiudizievoli sono riportati nella sezione formalità pregiudizievoli-oneri di cancellazione del bene n°2, in quanto trattandosi di lotto unico, i costi di cancellazione vengono conteggiati una sola volta per entrambi i beni.

E' presente un vincolo di destinazione d'uso trascritto in data 23/03/1982 al numero 1271 di registro particolare, non pregiudizievole (All.5.9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Il complesso edilizio, cui l'unità immobiliare appartiene, è stato realizzato in esecuzione della Concessione Edilizia n. 4 dell'11/01/1982, con la quale nasce fabbricato principale e le due grandi serre-magazzino poste al piano terra e al piano seminterrato.

Successiva con la Concessione Edilizia n. 9 del 4/03/1997 viene effettuato il cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato principale per la commercializzazione di fiori e piante.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- la D.I.A. n. 146 presentata al Comune di Lamporecchio in data 01/08/2000, per lavori di manutenzione vari alla copertura agli infissi ed alle aree esterne;

-la D.I.A. n. 44 presentata al Comune di Lamporecchio in data 18/03/2002, per lavori di sistemazione e livellamento dei terreni del resede a livello sotto strada e ripulitura argini del torrente;

-la D.I.A. n. 236 presentata al Comune di Lamporecchio in data 31/10/2005 (pratica SUAP n. 218/2005), per la realizzazione della zona pavimentata prospiciente la piccola serra a livello sottostrada;

-la D.I.A. n. 209 presentata al Comune di Lamporecchio in data 12/10/2006 (pratica SUAP n. 184/2006), per il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra;

Infine l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di un accertamento di conformità in sanatoria sfociata nel rilascio del Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 11 del 24/06/2009. L'accertamento ha riguardato l'intero complesso edilizio per varie difformità: diversa ubicazione delle due grandi serre-magazzino, la costruzione delle tettoie all'ingresso e nella zona a livello sotto strada, maggiore volume e superficie delle serre e del corpo di fabbrica principale e la costruzione della centrale termica.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Poiché alcune delle difformità riguardano manufatti realizzati successivamente alla classificazione del Comune di Lamporecchio in zona sismica (le tettoie della zona ingresso a piano terra e la tettoia interposta tra la serra-magazzino ed il fabbricato principale al piano seminterrato), per essi non è sufficiente il rilascio del certificato di idoneità statico, pertanto il permesso di costruire in sanatoria sopra menzionato è stato rilasciato con la prescrizione che venisse realizzato l'adeguamento sismico di tali strutture secondo il progetto presentato al Genio Civile di Pistoia in data 23/06/2009 col n. 33100. Dall'analisi della documentazione depositata al Genio Civile è emerso che la pratica sismica n. 33100 del 23/06/2009 è stata chiusa dal Direttore dei Lavori in data 23/09/2014 dichiarando che le opere previste non sono state eseguite (vedi Allegato 13). Alla luce di quanto sopra esposto allo stato attuale l'intero complesso edilizio non risulta conforme ai titoli edilizi per il mancato perfezionamento della pratica di sanatoria, che pertanto ha perso la sua validità. In seguito a vari colloqui sostenuti con l'ufficio tecnico del Comune di Lamporecchio è emerso che è possibile portare a compimento il permesso a costruire in questione richiedendo la riattivazione del procedimento, ripresentando una nuova pratica sismica per detti manufatti e realizzando l'adeguamento richiesto, secondo la normativa tecnica vigente. A tal proposito il Comune di Lamporecchio, su richiesta scritta del sottoscritto, ha rilasciato apposita dichiarazione che si allega alla presente (vedi Allegato 8.9). Il sottoscritto ha stimato che le spese tecniche necessarie per presentare un nuovo progetto di adeguamento e portare a compimento la pratica di sanatoria ammontano a 12.000€, mentre i costi per i lavori di adeguamento ammontano a 150.000€.

Per quanto riguarda la serra minore posta tra la grande serra-magazzino e la via Leonardo da Vinci a livello del piano seminterrato, e la tettoia posta tra la grande serra-magazzino e la via Palagina sempre a livello del piano seminterrato, non sono stati rilevati titoli edilizi abilitativi. I suddetti manufatti risultano abusivi e non possono essere sanati, pertanto dovranno essere rimossi e dovrà essere ripristinato lo stato originario dei luoghi. Il costo per tale operazione viene stimato in circa 5.000€.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI,153

Vedi Bene n° 2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



I costi necessari al perfezionamento della sanatoria edilizia attualmente sospesa, e riguardanti il bene in oggetto, sono già compresi nella stima effettuata nella perizia del Bene n. 2.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Palagina

Appezamento di terreno di 2284mq compreso tra la via Palagina sui lati Nord-Est e Nord-Ovest, la via Leonardo da Vinci sul lato Sud-Ovest e il Fosso di Borgano sul lato Sud-Est. Il terreno ha accesso diretto dalla via Palagina in corrispondenza dell'angolo Nord della proprietà, mentre rispetto alla via Leonardo da Vinci è posizionato ad una quota inferiore. Sull'angolo Sud della particella è presente un ponticello sul Fosso di Borgano che collega il terreno in questione con la particella attigua. Sul terreno in questione insiste una serra di dimensioni in pianta di circa 720mq adibita alla produzione di piante e/o ortaggi. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 27, Qualità Vigneto

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per beni simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso, ma, vista la tipologia e il contesto in cui si trova, non ha trovato nessun riferimento utilizzabile per una comparazione attendibile in merito al valore di stima; ha effettuato una ricerca sui borsini immobiliari, e nemmeno in tale sede ha potuto trovare un riferimento; ha effettuato infine una ricerca di pubblicazioni di agenzie immobiliari, ed ha trovato alcuni riferimenti di terreni simili per tipologia e destinazione d'uso a quello in oggetto (vedi allegato 12). Tali avvisi riportano un valore medio espresso al metro quadrato di circa 5€, che il sottoscritto ritiene congruo assegnare al terreno in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Lamporecchio (PT) - Via Palagina	2284,00 mq	5,00 €/mq	€ 11.420,00	100,00%	€ 11.420,00
Valore di stima:					€ 11.420,00

Il costo stimato per la regolarizzazione dell'immobile ammonta ad € 4.000,00

Pertanto il valore di stima finale del LOTTO viene fissato in: € 7.500,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Leonardo da Vinci,153
Fabbricato ad uso agricolo-produttivo avente accesso dal numero civico 153 di via Leonardo da Vinci nel Comune di Lamporecchio. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, uno a livello della via Leonardo da Vinci ed uno parzialmente interrato che atterra sulla retrostante via Palagina. L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio indiviso che comprende anche un'altra unità immobiliare ad uso commerciale. L'unità immobiliare in oggetto è costituita al piano terra da una zona ingresso, esterna al corpo di fabbrica e coperta con un'ampia tettoia, un ingresso-disimpegno, due uffici e doppi servizi igienici dotati entrambi di ampia zona antibagno. Completano il piano terra un'ampia terrazza posta sul lato tergo coperta con una tettoia, ed una grande serra-magazzino di circa 770mq, che si estende sul lato Sud-Est del fabbricato, e alla quale si accede sia dall'esterno che dall'interno attraversando l'unità immobiliare ad uso commerciale sopra menzionata. Attraverso una piccola scala a chiocciola, posta nella zona dei servizi igienici si accede al piano seminterrato, costituito da un ampio vano ad uso magazzino, da un ufficio e da un piccolo vano anch'esso ad uso magazzino. Il piano seminterrato ha accesso anche dall'esterno sia sul lato di Nord-Ovest, sia sul lato di Nord-Est, dove si affaccia sulla via Palagina. Al piano seminterrato sono presenti inoltre una grande serra-magazzino di circa 1230mq, direttamente collegata al fabbricato principale, sul lato Nord-Ovest di quest'ultimo, tramite una grande tettoia utilizzata per il carico/scarico delle merci, ed un locale ad uso centrale termica posto in adiacenza al lato tergo del fabbricato e prospiciente la via Palagina. L'unità immobiliare è inoltre corredata di ampi spazi esterni di pertinenza esclusiva, uno che si stende a livello del piano terra lungo la via Leonardo da Vinci e attorno alla serra-magazzino, ed uno che si estende a livello del piano seminterrato attorno alla serra-magazzino, lungo le vie Leonardo da Vinci e Palagina, e lungo il Fosso di Borgano. I due spazi esterni sono collegati tra loro tramite una scala esterna posta lungo la via Leonardo da Vinci. L'area esterna a livello di piano terra presenta due accessi carrabili, uno dalla via Leonardo da Vinci, ed uno dalla via Palagina in corrispondenza dell'innesto di questa sulla via Leonardo da Vinci. L'area esterna a livello del piano seminterrato presenta un accesso carrabile dalla via Palagina in corrispondenza della zona interna di carico-scarico coperta con tettoia. All'interno dell'area esterna di pertinenza posta a livello del piano seminterrato insistono inoltre altri due manufatti, scollegati rispetto al corpo di fabbrica principale sopradescritto. Una serra minore di circa 240mq, posta tra la serra-magazzino e la via Leonardo da Vinci, ed una tettoia di circa 55mq posta tra la serra-magazzino e la via Palagina. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 153, Sub. 5, Categoria D10

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per quanto riguarda il calcolo della consistenza del bene, il sottoscritto ha adottato coefficienti di ragguaglio diversi per le varie tipologie di costruzioni presenti, in base alle diverse caratteristiche costruttive e funzionali.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso, ma, vista la tipologia dell'immobile e del contesto in cui si trova, non ha trovato nessun riferimento utilizzabile per una comparazione attendibile in



merito al valore di stima; ha effettuato una ricerca sui borsini immobiliari, ed ha rilevato un valore massimo delle quotazioni di vendita per immobili ad uso magazzino pari a circa 530 €/mq (vedi Allegato 12). In virtù dello stato di conservazione del bene il sottoscritto ritiene congruo assegnare all'immobile un valore ridotto di circa il 5% rispetto a quello massimo di riferimento, adottando per esso un valore di 500 €/mq.

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Leonardo da Vinci,153

Fabbricato ad uso commerciale avente accesso dal numero civico 153 di via Leonardo da Vinci nel Comune di Lamporecchio. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è parte di un più ampio complesso edilizio indiviso che comprende anche un'altra unità immobiliare ad uso agricolo-produttivo. L'unità immobiliare si compone di una zona ingresso, esterna al corpo di fabbrica e coperta con un'ampia tettoia, adibita a zona esposizione, un vano negozio vero e proprio all'interno del corpo di fabbrica, ed un locale posto sul lato tergale costituito da una veranda ad uso magazzino. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 153, Sub. 6, Categoria C1

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per quanto riguarda il calcolo della consistenza del bene, il sottoscritto ha adottato coefficienti di ragguglio diversi per le varie tipologie di ambienti presenti, in base alle diverse caratteristiche costruttive e funzionali.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso, ma, vista la tipologia dell'immobile e del contesto in cui si trova, non ha trovato nessun riferimento utilizzabile per una comparazione attendibile in merito al valore di stima; ha effettuato una ricerca sui borsini immobiliari, ed ha rilevato un valore massimo delle quotazioni di vendita per immobili ad uso negozio pari a circa 1.300 €/mq (vedi Allegato 12). Poiché l'ubicazione del bene non può essere considerata tra quelle di maggior pregio per questo tipo di destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene congruo assegnare all'immobile un valore ridotto rispetto a quello massimo di riferimento, adottando per esso il valore medio di mercato di 1.100 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Lamporecchio (PT) - Via Leonardo da Vinci,153	1809,38 mq	500,00 €/mq	€ 904.690,00	100,00%	€ 904.690,00
Bene N° 3 - Negozio Lamporecchio (PT) - Via Leonardo da Vinci,153	139,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 153.450,00	100,00%	€ 153.450,00
Valore di stima:					€ 1.058.140,00

Il costo stimato per la regolarizzazione del lotto ammonta ad € 167.000,00

Pertanto il valore di stima finale del LOTTO viene fissato in: € 890.000,00

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 19/06/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feligioni Lorenzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

