

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 40, piano 1-2	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1	6
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44 - 44b, piano T	6
Bene N° 5 - Fabbricato commerciale ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule, piano s1	6
Lotto 1.....	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18



Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	19
Titolarità	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 5.....	32
Titolarità	32
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33



Dati Catastali	33
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Lotto 4	41
Lotto 5	43
Riserve e particolarità da segnalare	44
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto 4	49
Lotto 5	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.	52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 266.445,10	52
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 100.021,10	52
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 116.566,10	53
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 199.120,10	53
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 298.160,10	53



INCARICO

All'udienza del 11/11/2022, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2022 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 Larciano (PT) - via Martiri del Padule 40, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44 - 44b, piano T
- **Bene N° 5** - Fabbricato commerciale ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule, piano s1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A LARCIAO (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE 40, PIANO 1-2

Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo e secondo (piano mansarda), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

L'appartamento, posto al civico 40, è raggiungibile da vano scala interno all'edificio ed è costituito al piano primo da ingresso, soggiorno, una cucina-sala pranzo, due bagni, un ripostiglio, tre camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalle camere da letto poste sul lato nord-ovest del fabbricato ed ed un loggiato accessibile dal vano soggiorno. Il piano sottotetto (mansarda) è raggiungibile mediante una scala interna all'appartamento posto al piano primo, ed è composta da lavanderia, bagno, disimpegno e sei locali di sgombero.

L'accesso è stato eseguito con la piena disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A LARCIAO (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE 44A, PIANO 1

Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, e più precisamente quello a destra per chi arriva al piano primo salendo le scale comuni, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

L'appartamento, posto al civico 44a, è raggiungibile da vano scala comune all'edificio ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, un ripostiglio, due camere da letto, oltre ad un terrazzo



accessibile dalla camera da letto e dal soggiorno posti sul lato ovest del fabbricato.

L'accesso è stato eseguito con la piena disponibilità dell'esecutato.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE 44A, PIANO 1

Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

L'appartamento, posto al civico 44a e più precisamente a sinistra per chi giunge al piano primo salendo le scale comuni, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, un ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dal vano cucina e dalla camera posta sul lato sud del fabbricato.

L'accesso è stato eseguito con la piena disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE 44 - 44B, PIANO T

Fondo commerciale posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

Il fondo commerciale, con ingresso dai civici 44 e 44b, ha accesso diretto dall'esterno all'edificio ed è costituito da tre vani ad uso fondo commerciale, due ripostigli, due bagni ed un anti-bagno oltre ad un terrazzo che percorre i sud e ovest del fabbricato.

Attualmente viene svolta l'attività di parrucchiere.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'accesso è stato eseguito con la piena disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 5 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE, PIANO S1

Fondo a destinazione commerciale posto al piano seminterrato, porzione sud est, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

L'unità, utilizzato in passato anche come asilo/scuola, è costituita attualmente da un grande vano con accesso dall'esterno, all'interno del quale sono posti i servizi igienici, e da un secondo ampio vano anch'esso con grande finestra sul resede condominiale.

La vendita del bene è soggetta IVA.



L'accesso è stato eseguito con la piena disponibilità dell'esecutato.

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 40, piano 1-2

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 bene oggetto di stima risulta confinato a Sud con il subalterno 10 della medesima particella di proprietà del Sig. **** Omissis ****, a Nord oltre il resede condominiale con Via Bartolini, ad Ovest oltre resede condominiale con Via Francesca Nord, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	120,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	2,89 m	1
terrazzo	18,50 mq	18,50 mq	0.25	4,63 mq	0,00 m	1
loggiato	17,00 mq	19,00 mq	0.33	6,27 mq	2,89 m	1
soffitta/mansarda h media tra 2,00 e 2,70 m	68,00 mq	76,00 mq	0.25	19,00 mq	0,00 m	sottotetto
soffitta/mansarda h media oltre 2,70 m	82,00 mq	104,00 mq	0.5	52,00 mq	0,00 m	sottotetto
soffitta/mansarda h media inferiore a 1,50 m	132,00 mq	143,00 mq	0.1	14,30 mq	0,00 m	sottotetto
terrazzo	84,00 mq	84,00 mq	0.2	16,80 mq	0,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				252,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	252,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relativamente alla mansarda:

- 1) alle porzioni con altezza interna media oltre 2,70 m è stato applicato il coefficiente di 0,50;
- 2) alle porzioni con altezza interna media tra 2,00 e 2,70 m è stato applicato il coefficiente di 0,25;
- 3) alle porzioni con altezza interna media inferiore a 1,50 m è stato applicato il coefficiente di 0,10;
- 4) al terrazzo è stato applicato il coefficiente di 0,20 in virtù del piano al quale è dislocato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 90 mq Rendita € 614,58 Piano t-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	23	7		A2	5	7		614,58 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono rilevate alcune difformità in termini di dimensioni dei vani e della distribuzione interna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO



L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione

PARTI COMUNI

L'appartamento ha diritto al marciapiede posto sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 2 (bcnc con i sub 7-10-11-16-18), al loggiato posto al piano terra sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 3 (bcnc con i sub 7-16-18), vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di perizia è costituito da tre unità abitative ed altre quattro unità avente come destinazione magazzino, scuola, negozio e banca. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto ed un piano seminterrato.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate con manto in laterizio. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, così come che per quelle interne dell'appartamento oggetto di esecuzione.

La pavimentazione interna è ceramica, così come sono pavimentati e rivestiti i servizi igienici.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, di vecchia fattura e sprovvisti di certificazione di conformità; l'impianto di riscaldamento è con termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da documentazione fornita dall'esecutato (allegato 8A) il bene oggetto di perizia risulta locato con contratto di affitto del 31/10/2013, conduttore **** Omissis ****, durata 4 anni, tacitamente rinnovabile, con canone annuo di € 7.800,00.

Dalla richiesta inviata via PEC ad Agenzia Entrate e successiva risposta (entrambe nell'allegato 8E), il contratto non risulta registrato.

L'esecutato non ha fornito documentazione della registrazione della locazione.

Il canone di affitto (650,00 € mensili) risultante dal contratto fornito dall'esecutato che riporta la data di stipula 31/10/2013, ai sensi dell'art. 2923 C.C. (differenza di 1/3 rispetto al giusto prezzo) risulta congruo all'attualità rispetto ai dati rilevati da borsinopro e da banca dati OMI che riportano rispettivamente un canone medio mensile €/mq di 3,51 e 4,9.. Date le condizioni di conservazione dell'immobile il sottoscritto esperto stimatore ritiene che debba essere considerato un canone mensile di 3,8 €/mq per un canone mensile congruo di € 950,00 (c.d. "giusto prezzo" ex art. 2923 CC).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1978 al 15/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita di terreno edificabile			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	05/07/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	29/07/1978		2778
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	20/07/1978	2090	220		
Dal 15/12/1980 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita di quote di proprietà di terreno e edificio			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	15/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	09/01/1981		86
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	23/12/1980	4599	224		

Sul terreno edificabile è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Pistoia il 05/02/2013
 Reg. gen. 921 - Reg. part. 127
 Quota: 1/1
 Importo: € 900.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Notaio Simone Calcinaï
Data: 25/01/2013
N° repertorio: 10812
N° raccolta: 9589

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 28/05/2018

Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649

Quota: 1/1

Importo: € 1.340.000,00

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

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

Capitale: € 670.000,00

Interessi: € 670.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 28/05/2018

N° repertorio: 73530

N° raccolta: 42720

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 16/04/2020

Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 115.219,98

Spese: € 2.476,50

Rogante: TRIBUNALE DI PRATO

Data: 25/03/2020

N° repertorio: 842

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/09/2022

Reg. gen. 9873 - Reg. part. 6550

Quota: 1/1

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che l'unità immobiliare era stata inserita nel fondo patrimoniale costituito con atto Notaio Simone Calcinaï, rogato a Firenze il 16/03/2009, repertorio 4335 e raccolta 3886, trascritto a Pistoia il 16/04/2009 al n. 1857 reg. part., a favore dei Sig.ri **** Omissis ****

Successivamente il bene è stato liberato dal vincolo di fondo patrimoniale, giusto l'atto Notaio Raffaele Lenzi, rogato a Firenze il 28/05/2018, repertorio 73528 e raccolta 42718, annotato a Pistoia il 12/06/2018 al n. 818 reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA.

L'art. 60 testualmente riporta:

1.ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1

1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi.

2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.

3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero.

4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi:4A i.uf. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria

R.C. = 50 % della superficie fondiaria

Altezza massima = 10 mt.

Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata al Sig. ██████████ per la costruzione del fabbricato
- b) Concessione Edilizia a sanatoria ai sensi della Legge 47/85, n° 829 del 15/02/2003 (richiesta presentata con prot. 4683 del 25/10/1985);
- c) Autorizzazione edilizia n. 256 del 10/10/1986 per variazione d'uso piano seminterrato
- d) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- e) Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- f) Concessione Edilizia n. 91 del 1998
- g) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999
- h) Dia a sanatoria n. 240 del 08/01/2009 per frazionamento piano terra
- i) attività edilizia libera n. 44/2012 per realizzazione bagni al piano seminterrato

Va precisato che dalla richiesta di accesso agli atti il Comune di Larciano ha messo a disposizione del sottoscritto solo alcune delle pratiche edilizie soprariportate.

Non sono state inviate dall'amministrazione comunale le seguenti pratiche:

- 1) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata al Sig. ██████████ per la costruzione del fabbricato
- 2) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- 3) Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- 4) Concessione Edilizia n. 91 del 1998
- 5) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono quindi eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dell'amministrazione comunale.

Dal sopralluogo effettuato dell'appartamento particella 23 sub 7 si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) differente distribuzione interna zona giorno piano secondo;
- b) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente;
- c) differenti dimensioni bagno piano sottotetto
- d) realizzazione cucina al piano sottotetto
- e) realizzazione struttura tipo gazebo sul terrazzo piano sottotetto.

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolo dall'esperto stimatore in € 2000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 2500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 5.714,90.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione non è costituito in condominio e non vi è pertanto un amministratore condominiale.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1

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 bene oggetto di stima risulta confinato a Sud con il subalterno 11 della particella 23 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, a Nord con il subalterno 7 della particella 23 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, ad Ovest oltre il resede condominiale con Via Francesca Nord, salvo se altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	75,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,89 m	1
terrazzo	15,00 mq	15,00 mq	0.25	3,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				90,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 395,09 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	23	10		A2	5	4,5		395,09 €	1	

Corrispondenza catastale
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si sono rilevate alcune difformità in termini di dimensioni dei vani e della distribuzione interna



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con impianti e finiture dell'epoca di realizzazione del fabbricato

PARTI COMUNI

L'appartamento ha diritto al marciapiede posto sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 2 (bcnc con i sub 7-10-11-16-18), vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di perizia è costituito da tre unità abitative ed altre quattro unità avente come destinazione magazzino, scuola, negozio e banca. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto ed un piano seminterrato.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate con manto in laterizio. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, così come che per quelle interne dell'appartamento oggetto di esecuzione.

La pavimentazione interna è ceramica, così come sono pavimentati e rivestiti i servizi igienici.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, di vecchia fattura e sprovvisti di certificazione di conformità; l'impianto di riscaldamento è con termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/02/2018
- Scadenza contratto: 28/02/2026



Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



Il bene oggetto di perizia risulta locato con contratto di affitto del 19/02/2018, conduttore **** Omissis ****, durata 4 anni, tacitamente rinnovabile, con canone annuo di € 6.000,00.

Con mail a seguito di richiesta copia registrazioni (vedi PEC - allegato 8E) ad Agenzia Entrate in contratto non risulta registrato, l'esecutato ha fornito copia della registrazione (allegato 8G).

Il canone di affitto (500,00 € mensili) risulta congruo all'attualità rispetto ai canoni degli altri appartamenti affittati nel medesimo complesso, ed ai dati rilevati da borsinopro e da banca dati OMI che riportano rispettivamente un canone medio mensile €/mq di 3,51 e 4,9.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1978 al 15/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita di terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	05/07/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRJJ di Pistoia	29/07/1978		2778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	20/07/1978	2090	220
		Dal 15/12/1980 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita di quote di proprietà di terreno e edificio	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Elio Di Gloria	15/12/1980				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RRJJ Pistoia	09/01/1981				86
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	23/12/1980			4599	224

Sul terreno edificabile è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 05/02/2013
Reg. gen. 921 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Notaio Simone Calcinai
Data: 25/01/2013
N° repertorio: 10812
N° raccolta: 9589
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 28/05/2018
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649
Quota: 1/1
Importo: € 1.340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 670.000,00
Interessi: € 670.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/05/2018
N° repertorio: 73530
N° raccolta: 42720
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 16/04/2020
Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.219,98
Spese: € 2.476,50
Rogante: TRIBUNALE DI PRATO
Data: 25/03/2020
N° repertorio: 842



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 28/09/2022
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 6550



Quota: 1/1

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

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



Si precisa che l'unità immobiliare era stata inserita nel fondo patrimoniale costituito con atto Notaio Simone Calcinaï, rogato a Firenze il 16/03/2009, repertorio 4335 e raccolta 3886, trascritto a Pistoia il 16/04/2009 al n. 1857 reg. part., a favore dei Sigri **** Omissis ****

Successivamente il bene è stato liberato dal vincolo di fondo patrimoniale, giusto l'atto Notaio Raffaele Lenzi, rogato a Firenze il 28/05/2018, repertorio 73528 e raccolta 42718, annotato a Pistoia il 12/06/2018 al n. 818 reg. part.



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA.

L'art. 60 testualmente riporta:

1. ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1

1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi.

2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.

3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero.

4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi: 4A i.u.f. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria

R.C. = 50 % della superficie fondiaria

Altezza massima = 10 mt.

Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata [REDACTED] per la costruzione del fabbricato
- Concessione Edilizia a sanatoria ai sensi della Legge 47/85, n° 829 del 15/02/2003 (richiesta presentata con prot. 4683 del 25/10/1985);
- Autorizzazione edilizia n. 256 del 10/10/1986 per variazione d'uso piano seminterrato
- Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- Concessione Edilizia n. 91 del 1998



- g) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999
h) Dia a sanatoria n. 240 del 08/01/2009 per frazionamento piano terra
i) attività edilizia libera n. 44/2012 per realizzazione bagni al piano seminterrato

Va precisato che dalla richiesta di accesso agli atti il Comune di Larciano ha messo a disposizione del sottoscritto solo alcune delle pratiche edilizie soprariportate.

Non sono state inviate dall'amministrazione comunale le seguenti pratiche:

- 1) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata al ██████████ per la costruzione del fabbricato
- 2) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- 3) Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- 4) Concessione Edilizia n. 91 del 1998
- 5) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono quindi eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dell'amministrazione comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal sopralluogo effettuato dell'appartamento particella 23 sub 10 si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) lievi traslazioni nelle tramezzature interne;
 - b) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente.
- Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolo dall'esperto stimatore in € 1000,00.
- Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 1500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 3433,90.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione non è costituito in condominio e non vi è pertanto un amministratore condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1

TITOLARITÀ

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene oggetto di stima risulta confinato a Sud oltre il resede condominiale con la particella 459 del foglio 20 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, a Nord con il subalterno 10 della particella 23 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, ad Ovest oltre il resede condominiale con Via Francesca Nord, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	89,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,89 m	1
terrazzo	26,00 mq	26,00 mq	0.25	6,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 11 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 482,89 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	23	11		A2	5	5,5	109 mq	482,89 €	1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con impianti e finiture dell'epoca di realizzazione del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

L'appartamento ha diritto al marciapiede posto sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 2 (bcnc con i sub 7-10-11-16-18), vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di perizia è costituito da tre unità abitative ed altre quattro unità avente come destinazione magazzino, scuola, negozio e banca. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto ed un piano seminterrato.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate con manto in laterizio. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, così come che per quelle interne dell'appartamento oggetto di esecuzione.

La pavimentazione interna è ceramica, così come sono pavimentati e rivestiti i servizi igienici.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, di vecchia fattura e sprovvisti di certificazione di conformità; l'impianto di riscaldamento è con termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 14/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il bene oggetto di perizia risulta locato con contratto di affitto del 15/12/2019, conduttore **** Omissis ****, durata 4 anni, tacitamente rinnovabile, con canone annuo di € 6.000,00.

Come da dati forniti dall'Agenzia Entrate di Pistoia il contratto è stato registrato al n. 8 serie 3T anno 2000 (vedi PEC dell'AdE - allegato 8E - dalla quale non si evince la data di registrazione ma solo l'anno)

Il canone di affitto (500,00 € mensili) risulta congruo all'attualità rispetto ai canoni degli altri appartamenti affittati nel medesimo complesso, ed ai dati rilevati da borsinopro e da banca dati OMI che riportano rispettivamente un canone medio mensile €/mq di 3,51 e 4,9.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1978 al 15/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita di terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	05/07/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRJJ di Pistoia	29/07/1978		2778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	29/07/1978	2090	220
		Dal 15/12/1980 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita di quote di proprietà di terreno e edificio	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Elio Di Gloria	15/12/1980				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RRJJ Pistoia	09/01/1981				86
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	23/12/1980			4599	224

Sul terreno edificabile è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 05/02/2013
Reg. gen. 921 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Notaio Simone Calcinaï
Data: 25/01/2013
N° repertorio: 10812
N° raccolta: 9589
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 28/05/2018
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649
Quota: 1/1
Importo: € 1.340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 670.000,00
Interessi: € 670.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/05/2018
N° repertorio: 73530
N° raccolta: 42720
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 16/04/2020
Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.219,98
Spese: € 2.476,50
Rogante: TRIBUNALE DI PRATO
Data: 25/03/2020
N° repertorio: 842



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 28/09/2022
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 6550



Quota: 1/1

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

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



Si precisa che l'unità immobiliare era stata inserita nel fondo patrimoniale costituito con atto Notaio Simone Calcinaï, rogato a Firenze il 16/03/2009, repertorio 4335 e raccolta 3886, trascritto a Pistoia il 16/04/2009 al n. 1857 reg. part., a favore dei Sig.ri **** Omissis ****

Successivamente il bene è stato liberato dal vincolo di fondo patrimoniale, giusto l'atto Notaio Raffaele Lenzi, rogato a Firenze il 28/05/2018, repertorio 73528 e raccolta 42718, annotato a Pistoia il 12/06/2018 al n. 818 reg. part.



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA.

L'art. 60 testualmente riporta:

1. ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1

1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi.

2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.

3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero.

4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi: 4A i.u.f. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria

R.C. = 50 % della superficie fondiaria

Altezza massima = 10 mt.

Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata al [REDACTED] per la costruzione del fabbricato
- Concessione Edilizia a sanatoria ai sensi della Legge 47/85, n° 829 del 15/02/2003 (richiesta presentata con prot. 4683 del 25/10/1985);
- Autorizzazione edilizia n. 256 del 10/10/1986 per variazione d'uso piano seminterrato
- Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- Concessione Edilizia n. 91 del 1998



- g) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999
h) Dia a sanatoria n. 240 del 08/01/2009 per frazionamento piano terra
i) attività edilizia libera n. 44/2012 per realizzazione bagni al piano seminterrato

Va precisato che dalla richiesta di accesso agli atti il Comune di Larciano ha messo a disposizione del sottoscritto solo alcune delle pratiche edilizie soprariportate.

Non sono state inviate dall'amministrazione comunale le seguenti pratiche:

- 1) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata a [REDACTED] per la costruzione del fabbricato
- 2) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- 3) Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- 4) Concessione Edilizia n. 91 del 1998
- 5) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono quindi eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dell'amministrazione comunale.

Dal sopralluogo effettuato dell'appartamento particella 23 sub 11 si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente;

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolo dall'esperto stimatore in € 1000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 1500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 3433,90.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione non è costituito in condominio e non vi è pertanto un amministratore condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44 - 44b, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come riportato in altri paragrafi della presente perizia, il fondo commerciale ha identificazione catastale 23 sub 18 dal 27/07/2020 (pratica PT0021111) in luogo della precedente 23 sub 17.

Il pignoramento trascritto il 28/09/2022 an n. reg. part. 6550 riporta l'unità 23 sub 17, che a tale data risultava

già variata in 23 sub 18.

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 bene oggetto di stima risulta confinato a Sud oltre il resede condominiale con la particella 459 del foglio 20 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, a Nord con il subalterno 16 della particella 23 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, ad Ovest oltre il resede condominiale con Via Francesca Nord, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio commerciale	157,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	2,85 m	terra
terrazzo	92,00 mq	92,00 mq	0.25	23,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				198,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,00 mq		

Per l'altezza interna media si precisa che la misura rilevata di m 2,85 è al disotto di controsoffitti interni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2008 al 06/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 17 Categoria D5

		Rendita € 2.982,00 Piano T
Dal 06/11/2008 al 27/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 17 Categoria D5 Rendita € 2.982,00 Piano T
Dal 27/07/2020 al 22/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 18 Categoria C1 Cl.6, Cons. 155 Rendita € 2.169,38 Piano T
Dal 22/06/2021 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 18 Categoria C1 Cl.7, Cons. 166 Superficie catastale 172 mq Rendita € 2.709,13 Piano T

Il pignoramento immobiliare, trascritto al n. registro particolare 6550 del 28/09/2022 è stato eseguito sull'unità foglio 20, particella 23 sub 17, che ha assunto il nuovo identificativo particella 23 sub 18 il 27/07/2020

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	23	18		C1	7	166	172 mq	2709,13 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il sub 18 deriva dalla variazione catastale del precedente sub 17, avvenuta con pratica docfa n. PT0021111 del 27/07/2020

STATO CONSERVATIVO

L'unità commerciale è in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fondo commerciale ha diritto al marciapiede posto sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 2 (bcnc con i sub 7-10-11-16-18), al loggiato posto al piano terra sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 3 (bcnc con i sub 7-16-18), vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il fondo commerciale oggetto di perizia è costituito da tre unità abitative ed altre quattro unità avente come destinazione magazzino, scuola, negozio e banca. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto ed un piano seminterrato.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate con manto in laterizio. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, così come che per quelle interne dell'appartamento oggetto di esecuzione.

La pavimentazione interna è ceramica, così come sono pavimentati e rivestiti i servizi igienici.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, di vecchia fattura e sprovvisti di certificazione di conformità;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/05/2020
- Scadenza contratto: 31/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.100,00

Da documentazione fornita dall'esecutato (allegato 8D e 8N) il bene oggetto di perizia risulta locato con contratto di affitto dal 01/04/2020, conduttore **** Omissis ****, durata 6 anni, tacitamente rinnovabile, con canone annuo di 7.600 oltre iva per il primo anno, di € 12.300 oltre iva per il secondo anno, di € 13.200 oltre iva dal terzo anno in poi.

Dalla richiesta inviata via PEC ad Agenzia Entrate e successiva risposta (entrambe nell'allegato 8E), il contratto

non risulta registrato.

L'esecutato ha fornito ricevuta di registrazione presso Agenzia delle Entrate, avvenuta il 05/05/2020 al n. 701 serie 3T.

Il canone di affitto (1100,00 € mensili dal terzo anno quindi quello attualmente in corso) risultante dal contratto fornito dall'esecutato che riporta la data di stipula 01/04/2020, ai sensi dell'art. 2923 C.C. (differenza di 1/3 rispetto al giusto prezzo) risulta congruo all'attualità rispetto ai dati rilevati da borsinopro e da banca dati OMI che riportano rispettivamente un canone medio mensile €/mq di 5,56 e 6,65. Date le condizioni di conservazione dell'immobile il sottoscritto esperto stimatore ritiene che debba essere considerato un canone mensile di 6,1 €/mq per un canone mensile congruo di € 1200,00 (c.d. "giusto prezzo" ex art. 2923 CC).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1978 al 15/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita di terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	05/07/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRJJ di Pistoia	29/07/1978		2778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	20/07/1978	2090	220		
Dal 15/12/1980 al 06/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita di quote di proprietà di terreno e edificio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	15/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRJJ Pistoia	09/01/1981		86
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	23/12/1980	4599	224		
Dal 06/11/2008 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Calcinaì	06/11/2008	3476	2142

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RRII Pistoia	04/12/2008		7006
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sul terreno edificabile è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'unità commerciale oggetto di stima.
Nel conferimento viene citato il negozio mappale 23 sub 17 che è stato successivamente variato in 23 sub 18.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 28/05/2018

Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649

Quota: 1/1

Importo: € 1.340.000,00

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

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

Capitale: € 670.000,00

Interessi: € 670.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 28/05/2018

N° repertorio: 73530

N° raccolta: 42720

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/09/2022

Reg. gen. 9873 - Reg. part. 6550

Quota: 1/1

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come riportato in altri paragrafi della presente perizia, l'unità immobiliare identificata catastalmente 23 sub 17 ha assunto il nuovo identificativo 23 sub 18 con pratica catastale di variazione protocollo n. PT0021111 del 27/07/2020.

Il pignoramento trascritto al n. reg. particolare 6550 del 28/09/2022 riporta l'unità 23 sub 17.



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA.

L'art. 60 testualmente riporta:

1.ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1

1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi.

2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.

3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero.

4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi: 4A i.uf. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria

R.C. = 50 % della superficie fondiaria

Altezza massima = 10 mt.

Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata al [REDACTED] per la costruzione del fabbricato
- b) Concessione Edilizia a sanatoria ai sensi della Legge 47/85, n° 829 del 15/02/2003 (richiesta presentata con prot. 4683 del 25/10/1985);
- c) Autorizzazione edilizia n. 256 del 10/10/1986 per variazione d'uso piano seminterrato
- d) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- e) Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- f) Concessione Edilizia n. 91 del 1998
- g) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999
- h) Dia a sanatoria n. 240 del 08/01/2009 per frazionamento piano terra
- i) attività edilizia libera n. 44/2012 per realizzazione bagni al piano seminterrato

Va precisato che dalla richiesta di accesso agli atti il Comune di Larciano ha messo a disposizione del sottoscritto solo alcune delle pratiche edilizie soprariportate.

Non sono state inviate dall'amministrazione comunale le seguenti pratiche:

- 1) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata al [REDACTED] per la costruzione del fabbricato



- 2) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- 3) Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- 4) Concessione Edilizia n. 91 del 1998
- 5) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono quindi eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dell'amministrazione comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal sopralluogo effettuato dell'unità commerciale particella 23 sub 18 si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) diversa partizione interna dei vani
 - b) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente;
- Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolo dall'esperto stimatore in € 1000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 1500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 3433,90.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione non è costituito in condominio e non vi è pertanto un amministratore condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato commerciale ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule, piano s1

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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONFINI

Il bene oggetto di stima risulta confinato a Sud oltre il resede condominiale con la particella 459 del foglio 20 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, a Nord con il subalterno 14 della particella 23 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, ad Ovest oltre il resede condominiale con Via Francesca Nord, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità commerciale	291,00 mq	325,00 mq	1	325,00 mq	2,87 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				325,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2008 al 06/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 15 Categoria B5 Cl.2, Cons. 983 Rendita € 2.589,15 Piano s1
Dal 06/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 23, Sub. 15 Categoria B5 Cl.2, Cons. 983 Rendita € 2.589,15 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 23, Sub. 15 Categoria B5 Cl.2, Cons. 983 Superficie catastale 327 mq Rendita € 2.589,15 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	23	15		B5	2	983	327 mq	2589,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono rilevate alcune difformità in termini di partizione interna e l'altezza interna inferiore rispetto a quella dichiarata sulla planimetria.

Dovrà essere varita la destinazione catastale che attualmente è "B5 - edificio scolastico".

STATO CONSERVATIVO

L'unità commerciale è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, i servizi igienici abbisognano di interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Il fondo commerciale ha diritto al vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'edificio scolastico oggetto di perizia è costituito da tre unità abitative ed altre quattro unità avente come destinazione magazzino e commerciale. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto ed un piano seminterrato.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate con manto in laterizio. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, così come che per quelle interne dell'unità commerciale oggetto di esecuzione.

La pavimentazione interna è ceramica, così come sono pavimentati e rivestiti i servizi igienici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene oggetto di perizia risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1978 al 15/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita di terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	05/07/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	29/07/1978		2778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	20/07/1978	2090	220		
Dal 15/12/1980 al 06/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita di quote di proprietà di terreno e edificio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	15/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	09/01/1981		86
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	23/12/1980	4599	224		
Dal 06/11/2008 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Calcinaì	06/11/2009	3476	3142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	06/11/2008		7006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Sul terreno edificabile è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'unità commerciale oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 28/05/2018
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649
Quota: 1/1
Importo: € 1.340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 670.000,00
Interessi: € 670.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/05/2018
N° repertorio: 73530
N° raccolta: 42720

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 28/09/2022
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 6550
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA.

L'art. 60 testualmente riporta:

1.ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1

1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.

3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero.

4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi: 4A i.u.f. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria

R.C. = 50 % della superficie fondiaria

Altezza massima = 10 mt.

Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata al [REDACTED] per la costruzione del fabbricato
- b) Concessione Edilizia a sanatoria ai sensi della Legge 47/85, n° 829 del 15/02/2003 (richiesta presentata con prot. 4683 del 25/10/1985);
- c) Autorizzazione edilizia n. 256 del 10/10/1986 per variazione d'uso piano seminterrato
- d) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- e) Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- f) Concessione Edilizia n. 91 del 1998
- g) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999
- h) Dia a sanatoria n. 240 del 08/01/2009 per frazionamento piano terra
- i) attività edilizia libera n. 44/2012 per realizzazione bagni al piano seminterrato

Va precisato che dalla richiesta di accesso agli atti il Comune di Larciano ha messo a disposizione del sottoscritto solo alcune delle pratiche edilizie soprariportate.

Non sono state inviate dall'amministrazione comunale le seguenti pratiche:

- 1) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata al [REDACTED] per la costruzione del fabbricato
- 2) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992
- 3) Autorizzazione edilizia n. 42 del 06/07/1993
- 4) Concessione Edilizia n. 91 del 1998
- 5) comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono quindi eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dell'amministrazione comunale.

Dal sopralluogo effettuato dell'appartamento particella 23 sub 15 si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) differente distribuzione interna
- b) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente;
- c) differente altezza tra rilevato e altezza dal condono edilizio

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolo dall'esperto stimatore in € 2000,00.



Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 2500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 5.714,90.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione non è costituito in condominio e non vi è pertanto un amministratore condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 40, piano 1-2
Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo e secondo (piano mansarda), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 40, è raggiungibile da vano scala interno all'edificio ed è costituito al piano primo da ingresso, soggiorno, una cucina-sala pranzo, due bagni, un ripostiglio, tre camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalle camere da letto poste sul lato nord-ovest del fabbricato ed ed un loggiato accessibile dal vano soggiorno. Il piano sottotetto (mansarda) è raggiungibile mediante una scala interna all'appartamento posto al piano primo, ed è composta da lavanderia, bagno, disimpegno e sei locali di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 272.160,00

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, calcolando i valori unitari in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Come risulta dall'allegato "Estratto Campione del Mercato Immobiliare" redatto sulla banca del servizio Comparabilitalia.it, il valore unitario medio è di € 1200,00 al metro quadrato.

Le condizioni del subject sono sufficienti per il piano primo, e mediocri per il piano sottotetto e pertanto si applica una detrazione al valore medio del 10% con valore unitario corretto di € 1080,00.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Larciano (PT) - via Martiri del Padule 40, piano 1-2	252,00 mq	1.080,00 €/mq	€ 272.160,00	100,00%	€ 272.160,00
Valore di stima:					€ 272.160,00

Valore di stima: € 272.160,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri sanatoria edilizia	5714,90	€

Valore finale di stima: € 266.445,10

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, calcolando i valori unitari in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1
 Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, e più precisamente quello a destra per chi arriva al piano primo salendo le scale comuni, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 44a, è raggiungibile da vano scala comune all'edificio ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, un ripostiglio, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalla camera da letto e dal soggiorno posti sul lato ovest del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 108.900,00

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, calcolando i valori unitari in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Come risulta dall'allegato "Estratto Campione del Mercato Immobiliare" redatto sulla banca del servizio Comparabilia.it, il valore unitario medio è di € 1200,00 al metro quadrato.

Le condizioni del subject sono sufficienti e pertanto non si corregge il valore unitario medio di €

1200,00.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili, oltre che per il contratto di affitto in essere che, in relazione al canone attuale ed al tempo residuo per arrivare alla scadenza della locazione, si può quantificare nella percentuale del 5%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1	90,75 mq	1.200,00 €/mq	€ 108.900,00	100,00%	€ 108.900,00
				Valore di stima:	€ 108.900,00

Valore di stima: € 108.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri sanatoria edilizia	3433,90	€
deprezzamento per contratto di affitto in essere - percentuale del 5%	5445,00	€

Valore finale di stima: € 100.021,10

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, calcolando i valori unitari in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1
Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 44a e più precisamente a sinistra per chi giunge al piano primo salendo le scale comuni, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, un ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dal vano cucina e dalla camera posta sul lato sud del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 11, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 129.000,00

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, calcolando i valori unitari in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Come risulta dall'allegato "Estratto Campione del Mercato Immobiliare" redatto sulla banca del servizio Comparabilitalia.it, il valore unitario medio è di € 1200,00 al metro quadrato.

Le condizioni del subject sono sufficienti pertanto non si applicano variazioni al valore medio del 10% di € 1200,00.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili, oltre che per il contratto di affitto in essere che, in relazione al canone attuale ed al tempo residuo per arrivare alla scadenza della locazione, si può quantificare nella percentuale del 7%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1	107,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 129.000,00	100,00%	€ 129.000,00
				Valore di stima:	€ 129.000,00

Valore di stima: € 129.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri sanatoria edilizia	3433,90	€
deprezzamento per contratto di affitto in essere - percentuale del 7%	9000,00	€

Valore finale di stima: € 116.566,10

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, calcolando i valori unitari in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44 - 44b, piano T
Fondo commerciale posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. Il fondo commerciale, con ingresso dai civici 44 e 44b, ha accesso diretto dall'esterno all'edificio ed è costituito da tre vani ad uso fondo commerciale, due ripostigli, due bagni ed un anti-bagno oltre ad un terrazzo che percorre i sud e ovest del fabbricato. Attualmente viene svolta l'attività di parrucchiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 18, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 217.800,00

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili e di annunci immobiliari, stante la scarsa vivacità del mercato immobiliare di zona, si è fatto riferimento alla banca dati Borsino Immobiliare ed alla banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Dalla banca dati Borsino Immobiliare risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 840 alla misura massima di €/mq 1039, con un valore medio di €/mq 940,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 1200 alla misura massima di €/mq 1350, con un valore medio di €/mq 1275,00.

Il valore medio tra le due banche dati risulta di €/mq 1107,50, arrotondato ad €/mq 1100.

Le condizioni del subject sono buone e non si applicano deprezzamenti del valore unitario.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili, oltre che per il contratto di affitto in essere che, in relazione al canone attuale ed al tempo residuo per arrivare alla scadenza della locazione, si può quantificare nella percentuale del 7%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44 - 44b, piano T	198,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 217.800,00	100,00%	€ 217.800,00
				Valore di stima:	€ 217.800,00

Valore di stima: € 217.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri sanatoria edilizia	3433,90	€
deprezzamento per contratto di affitto in essere - percentuale del 7%	15246,00	€

Valore finale di stima: € 199.120,10

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili e di annunci immobiliari, stante la scarsa vivacità del mercato immobiliare di zona, si è fatto riferimento alla banca dati Borsino Immobiliare ed alla banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Fabbricato commerciale ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule, piano s1
Fondo a destinazione commerciale posto al piano seminterrato, porzione sud est, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'unità, utilizzato in passato anche come asilo/scuola, è costituita attualmente da un grande vano con accesso dall'esterno, all'interno del quale sono posti i servizi igienici, e da un secondo ampio vano anch'esso con grande finestra sul resede condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 15, Categoria B5

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

Valore di stima del bene: € 303.875,00

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili e di annunci immobiliari, stante la scarsa vivacità del mercato immobiliare di zona, si è fatto riferimento alla banca dati Borsino Immobiliare ed alla banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Dalla banca dati Borsino Immobiliare risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 840 alla misura massima di €/mq 1039, con un valore medio di €/mq 940,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato che va dalla misura minima di €/mq 1200 alla misura massima di €/mq 1350, con un valore medio di €/mq 1275,00.

Il valore medio tra le due banche dati risulta di €/mq 1107,50, arrotondato ad €/mq 1100.

Le condizioni del subject sono discrete e si applica un deprezzamento del valore unitario nella misura del 15% e quindi ottenendo un valore unitario corretto di € 935,00.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato commerciale Larciano (PT) - via Martiri del Padule, piano s1	325,00 mq	935,00 €/mq	€ 303.875,00	100,00%	€ 303.875,00
				Valore di stima:	€ 303.875,00

Valore di stima: € 303.875,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri sanatoria edilizia	5714,90	€

Valore finale di stima: € 298.160,10



Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili e di annunci immobiliari, stante la scarsa vivacità del mercato immobiliare di zona, si è fatto riferimento alla banca dati Borsino Immobiliare ed alla banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Vi è poi altra annotazioni importante relativa alle pratiche edilizie messe a disposizione da parte dell'amministrazione comunale che risulta parziale, con alcune pratiche edilizie che non sono state reperite.



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 11/09/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scartabelli Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All 1 Google Earth attuale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 2 Mappa catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3A estratto RU attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3B legenda RU
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3C estratto NTA RU
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3D PIT da geoscopio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4A visura storica 23 sub 7
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4B visura storica 23 sub 10
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4C visura storica 23 sub 11
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4D visura storica 23 sub 15
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4E visura storica 23 sub 17
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4F visura storica 23 sub 18
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4G elaborato planimterico 2008
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4H elenco subalterni 2008
- ✓ Planimetrie catastali - All 4I plan cat attuale 23 sub 7
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 4L plan cat attuale 23 sub 10
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 4M plan cat attuale 23 sub 11
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 4N plan cat attuale 23 sub 15
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 4O plan cat storica 23 sub 17
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 4P plan cat attuale 23 sub 18
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5A nota atto 1978 acq terreno
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5B nota atto 1980 acq quote propr terreno
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5C nota atto 2009 conferimento soc
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5D nota atto 1857-2009 cost fondo patrim



- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5E nota atto 127-2013 mutuo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5F nota atto 649-2018 mutuo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5G nota 818-2018 lib fondo patrim
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5H nota 399-2020 decr ing
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5I nota 6550-2022 pignoramento
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 6A Conc ed 256-1986
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 6B Conc COND ED 829-03 doc
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 6C Conc COND ED 829-03 tav1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 6D Conc COND ED 829-03 tav2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 6E Conc COND ED 829-03 tav3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 6F Dia sanatoria 240-09 doc
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 6G Dia sanatoria 240-09 tav unica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7A Estr campione mercato immob
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7B Scheda dati compravendita comparabile 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7C Scheda dati compravendita comparabile 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7D Scheda dati compravendita comparabile 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7E Banca dati OMI commerciale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7F Banca dati Borsino Immobiliare commerciale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8A contratto affitto 23 sub 7
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8B contratto affitto 23 sub 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8C contratto affitto 23 sub 11
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8D contratto affitto 23 sub 17 (ora sub 18)
- ✓ N° 1 Foto - All 9A documentazione fotografica sub 7
- ✓ N° 1 Foto - All 9B documentazione fotografica sub 10
- ✓ N° 1 Foto - All 9C documentazione fotografica sub 11
- ✓ N° 1 Foto - All 9D documentazione fotografica sub 15
- ✓ N° 1 Foto - All 9E documentazione fotografica sub 18
- ✓ N° 1 Foto - All 9F documentazione fotografica esterni fabbricato
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8E mail PEC AdE e risposta in merito alla registrazione locazioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8F documento inviato da ADE per locazione 23 sub 11



- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8G registrazione fornito dall'esecutato per locazione 23 sub 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - Banca dati OMI abitazioni locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8I Banca dati OMI negozi locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8L Banca dati borsinoPRO abitazioni locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8M Banca dati borsinoPRO negozi locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8N documento fornito da esecutato per locazione 23 sub 17 (ora sub 18)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 40, piano 1-2
Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo e secondo (piano mansarda), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 40, è raggiungibile da vano scala interno all'edificio ed è costituito al piano primo da ingresso, soggiorno, una cucina-sala pranzo, due bagni, un ripostiglio, tre camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalle camere da letto poste sul lato nord-ovest del fabbricato ed ed un loggiato accessibile dal vano soggiorno. Il piano sottotetto (mansarda) è raggiungibile mediante una scala interna all'appartamento posto al piano primo, ed è composta da lavanderia, bagno, disimpegno e sei locali di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA. L'art. 60 testualmente riporta: 1.ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1 1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi. 2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume. 3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero. 4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi: 4A i.uf. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria R.C. = 50 % della superficie fondiaria Altezza massima = 10 mt. Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Prezzo base d'asta: € 266.445,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1
Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, e più precisamente quello a destra per chi arriva al piano primo salendo le scale comuni, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 44a, è raggiungibile da vano scala comune all'edificio ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, un ripostiglio, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalla camera da letto e dal soggiorno posti sul lato ovest del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui



all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA. L'art. 60 testualmente riporta: 1.ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1 1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi. 2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume. 3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero. 4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi:4A i.uf. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria R.C. = 50 % della superficie fondiaria Altezza massima = 10 mt. Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Prezzo base d'asta: € 100.021,10

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1
Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 44a e più precisamente a sinistra per chi giunge al piano primo salendo le scale comuni, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, un ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dal vano cucina e dalla camera posta sul lato sud del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA. L'art. 60 testualmente riporta: 1.ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1 1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi. 2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume. 3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero. 4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi:4A i.uf. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria R.C. = 50 % della superficie fondiaria Altezza massima = 10 mt. Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004

Prezzo base d'asta: € 116.566,10

LOTTO 4



- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44 - 44b, piano T

Fondo commerciale posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. Il fondo commerciale, con ingresso dai civici 44 e 44b, ha accesso diretto dall'esterno all'edificio ed è costituito da tre vani ad uso fondo commerciale, due ripostigli, due bagni ed un anti-bagno oltre ad un terrazzo che percorre i sud e ovest del fabbricato. Attualmente viene svolta l'attività di parrucchiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 18, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA. L'art. 60 testualmente riporta: 1.ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1 1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi. 2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume. 3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero. 4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi:4A i.uf. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria R.C. = 50 % della superficie fondiaria Altezza massima = 10 mt. Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Prezzo base d'asta: € 199.120,10

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Fabbricato commerciale ubicato a Larciano (PT) - via Martiri del Padule, piano s1

Fondo a destinazione commerciale posto al piano seminterrato, porzione sud est, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'unità, utilizzato in passato anche come asilo/scuola, è costituita attualmente da un grande vano con accesso dall'esterno, all'interno del quale sono posti i servizi igienici, e da un secondo ampio vano anch'esso con grande finestra sul resede condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 15, Categoria B5

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione rientra nella zona di tipo "D4.1 - zone miste a carattere prevalentemente commerciale e direzionale" di cui all'art 60 delle norme tecniche d'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Parte del resede di pertinenza ricade in "zona con destinazione "Verde privato" di cui all'art 65 delle stesse NTA. L'art. 60 testualmente riporta: 1.ZONE MISTE A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E DIREZIONALE: D4.1 1. Sono aree già edificate e/o di completamento ove insistono strutture commerciali e direzionali con presenza di abitazioni ed altri servizi. 2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (attività pubbliche e di interesse pubblico, uffici, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume. 3. È consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e

ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero. 4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, valgono i seguenti parametri edilizi: 4A i.uf. (indice utilizzazione Fondiaria) = 0,60 mq/1mq. di superficie fondiaria R.C. = 50 % della superficie fondiaria Altezza massima = 10 mt. Dall'estratto PIT, reperito dal portale Geoscopio sul sito regione toscana, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Prezzo base d'asta: € 298.160,10



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 266.445,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Larciano (PT) - via Martiri del Padule 40, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	252,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo e secondo (piano mansarda), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nr 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 40, è raggiungibile da vano scala interno all'edificio ed è costituito al piano primo da ingresso, soggiorno, una cucina-sala pranzo, due bagni, un ripostiglio, tre camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalle camere da letto poste sul lato nord-ovest del fabbricato ed ed un loggiato accessibile dal vano soggiorno. Il piano sottotetto (mansarda) è raggiungibile mediante una scala interna all'appartamento posto al piano primo, ed è composta da lavanderia, bagno, disimpegno e sei locali di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.021,10

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	90,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con impianti e finiture dell'epoca di realizzazione del fabbricato		
Descrizione:	Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, e più precisamente quello a destra per chi arriva al piano primo salendo le scale comuni, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nr 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 44a, è raggiungibile da vano scala comune all'edificio ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, un ripostiglio, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalla camera da letto e dal soggiorno posti sul lato ovest del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.566,10

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44a, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	107,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con impianti e finiture dell'epoca di realizzazione del fabbricato		
Descrizione:	Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'appartamento, posto al civico 44a e più precisamente a sinistra per chi giunge al piano primo salendo le scale comuni, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, un ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dal vano cucina e dalla camera posta sul lato sud del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.120,10

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Larciano (PT) - via Martiri del Padule 44 - 44b, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 18, Categoria C1	Superficie	198,00 mq
Stato conservativo:	L'unità commerciale è in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Fondo commerciale posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. Il fondo commerciale, con ingresso dai civici 44 e 44b, ha accesso diretto dall'esterno all'edificio ed è costituito da tre vani ad uso fondo commerciale, due ripostigli, due bagni ed un anti-bagno oltre ad un terrazzo che percorre i sud e ovest del fabbricato. Attualmente viene svolta l'attività di parrucchiere.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.160,10

Bene N° 5 - Fabbricato commerciale	
Ubicazione:	Larciano (PT) - via Martiri del Padule, piano s1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 15, Categoria B5	Superficie	325,00 mq
Stato conservativo:	L'unità commerciale è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, i servizi igienici necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Fondo a destinazione commerciale posto al piano seminterrato, porzione sud est, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b. L'unità, utilizzato in passato anche come asilo/scuola, è costituita attualmente da un grande vano con accesso dall'esterno, all'interno del quale sono posti i servizi igienici, e da un secondo ampio vano anch'esso con grande finestra sul resede condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

