
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spagnolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 81/i, piano t.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t.....	10
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t-1.....	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t.....	10
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2.....	10
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2.....	10
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2.....	11
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Alessandrini n. 11, piano t.....	11
Bene N° 9 - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 1.....	11
Lotto 1.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	14
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20

Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Precisazioni	23
Patti	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Precisazioni	32
Patti	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali	37

Lotto 4	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali	40
Precisazioni	40
Patti	40
Stato conservativo	41
Parti Comuni	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali	45
Lotto 5	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	45
Confini	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali	47
Precisazioni	48
Patti	48
Stato conservativo	48
Parti Comuni	48
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Caratteristiche costruttive prevalenti	49
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali	49
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali	53

Lotto 6	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	53
Confini	54
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali	55
Precisazioni	56
Patti	56
Stato conservativo	56
Parti Comuni	56
Servitù, censo, livello, usi civici	57
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	59
Normativa urbanistica	60
Regolarità edilizia	60
Vincoli od oneri condominiali	61
Lotto 7	61
Completezza documentazione ex art. 567	61
Titolarità	61
Confini	62
Consistenza	62
Cronistoria Dati Catastali	62
Dati Catastali	63
Precisazioni	64
Patti	64
Stato conservativo	64
Parti Comuni	64
Servitù, censo, livello, usi civici	65
Caratteristiche costruttive prevalenti	65
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali	65
Formalità pregiudizievoli	67
Normativa urbanistica	68
Regolarità edilizia	68
Vincoli od oneri condominiali	69

Lotto 8	69
Completezza documentazione ex art. 567	69
Titolarità	69
Confini	70
Consistenza	70
Cronistoria Dati Catastali	70
Dati Catastali	70
Precisazioni	71
Patti	71
Stato conservativo	71
Parti Comuni	71
Servitù, censo, livello, usi civici	71
Caratteristiche costruttive prevalenti	71
Stato di occupazione	72
Provenienze Ventennali	72
Formalità pregiudizievoli	73
Normativa urbanistica	74
Regolarità edilizia	75
Vincoli od oneri condominiali	75
Lotto 9	75
Completezza documentazione ex art. 567	75
Titolarità	75
Confini	76
Consistenza	76
Cronistoria Dati Catastali	76
Dati Catastali	78
Precisazioni	78
Patti	78
Stato conservativo	79
Parti Comuni	79
Servitù, censo, livello, usi civici	79
Caratteristiche costruttive prevalenti	79
Stato di occupazione	80
Provenienze Ventennali	80
Formalità pregiudizievoli	82
Normativa urbanistica	83
Regolarità edilizia	83
Vincoli od oneri condominiali	84

Stima / Formazione lotti	84
Lotto 1	84
Lotto 2	86
Lotto 3	88
Lotto 4	89
Lotto 5	90
Lotto 6	91
Lotto 7	93
Lotto 8	94
Lotto 9	95
Riserve e particolarità da segnalare	96
Riepilogo bando d'asta	100
Lotto 1	100
Lotto 2	100
Lotto 3	100
Lotto 4	100
Lotto 5	101
Lotto 6	101
Lotto 7	101
Lotto 8	101
Lotto 9	102
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2019 del R.G.E.	103
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 250.436,34	103
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 136.324,82	103
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 383.958,08	103
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 16.103,64	104
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 65.417,84	104
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 40.941,50	104
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 186.685,32	105
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 40.331,26	105
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 94.390,97	106
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	107
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 81/i, piano t.	107
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t.	108
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t-1	109

Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t.....	110
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2.....	111
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2.....	112
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2.....	113
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Alessandrini n. 11, piano t.....	114
Bene N° 9 - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 1.....	115



INCARICO

In data 06/08/2019, il sottoscritto Ing. Spagnolo Andrea, con studio in Via Marco Polo, 30/E - 56031 - Bientina (PI), email andrea@spstudio.org, PEC andrea.spagnolo1@geopec.it, Tel. 0587 755694, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 81/i, piano t (Coord. Geografiche: 43.881952,10.699697)
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t (Coord. Geografiche: 43.881952,10.699697)
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t-1 (Coord. Geografiche: 43.881952,10.699697)
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.881952,10.699697)
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.881952,10.699697)
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Alessandrini n. 11, piano t (Coord. Geografiche: 43.880654,10.707098)
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.881952,10.699697)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 81/I, PIANO T

Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO T

Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO T-1

Trattasi di immobile artigianale

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO T

Area urbana



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO 2

Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito in corso di costruzione

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO 2



Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito in corso di costruzione

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO 2

Trattasi di immobile artigianale a destinazione uffici in corso di costruzione

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA ALESSANDRINI N. 11, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio in corso di ristrutturazione

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO 1

Trattasi di immobile artigianale a destinazione ufficio

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 -** Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 81/i, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina catastalmente a Sud ed Est con residua proprietà parte esecutata, a Ovest con Via Parri, ed a Nord con prop.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	306,83 mq	326,00 mq	1,00	326,00 mq	6,00 m	terra
Piazzale	465,00 mq	465,00 mq	0,10	46,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				372,50 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				391,13 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14

		Reddito agrario € 25,72
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 259 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,27
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5444
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 686
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 4097 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,23
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 31/08/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67

		Reddito agrario € 5,34
Dal 14/03/2007 al 06/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 465, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 334 Superficie catastale 381 mq Rendita € 948,73 Piano t

I titolari attuali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	465	10		C2	8	334	369 mq	948,73 €	t	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non risulta essere presente il locale wc con antibagno. Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori.

Si precisa che ha seguito di riaccatastamento eseguito su incarico del G.E.I. con pratica DOCFA protocollo n.: PT0005955 il sub. 2 è stato soppresso ed ha assunto come identificativo il subalterno 10 sopra richiamato.

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede).

PRECISAZIONI

Si precisa che alcuni lavori all'interno dell' unità immobiliare la ditta  dichiara di averli eseguiti personalmente e produce al sottoscritto fatture di acquisto ed installazione per quanto concerne l'impianto elettrico industriale.

Sul contratto di locazione viene specificato che "il conduttore ha la facoltà di smontare gli impianti da lui realizzati a propria cura e spese (impianti elettrici, allarme, ed eventuale altri) alla restituzione dei locali."

PATTI

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dalla società e si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Tale occupazione risulta essere legittimata da contratto di locazione stipulato in data 28/08/2015 registrato a Pescia il 09/09/2015 al n. 2020.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile in questione risulta essere in ottimo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta avere a comune con i sub. 5-6-7-8-9 il BCNC (il passo) fg. 7 part. 465 sub. 1.

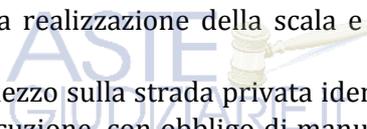
Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori.

Servitù di diritto di passo con ogni mezzo sulla strada privata identificata dalle particelle 399 e 412 a favore della proprietà oggetto di esecuzione, con obbligo di manutenzione ed uso, e vincoli di cui all'atto Bellandi del 30/03/1992.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche ed in ottime condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono in buono stato manutentivo.

L'immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Nord-Sud-Ovest

Altezza interna utile: ml. 6.00 circa.

Str. verticali: prefabbricate

Solai: prefabbricati in ottimo stato manutentivo.

Pareti esterne ed interne: in cemento a vista

Divisioni interne: assenti.

Pavimentazione interna: cemento industriale

Infissi esterni ed interni: gli infissi sono in alluminio vetro camera, con portone d'ingresso in ferro.

Impianto elettrico, idrico: fuori traccia di tipo industriale.



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: 09/09/2015
- Scadenza contratto: 31/08/2021



Canone mensile: € 2.750,00

Dalla lettura del contratto di locazione fornito in copia dal conduttore risulta che all' importo mensile va aggiunta l'IVA come per legge.

L' importo dell' affitto è comprensivo dell' utilizzo dei locali posti ad Est ovvero porzione del sub. 8.

L' immobile in oggetto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** in forza di contratto di locazione registrato all' Agenzia delle Entrate di Pescia in data 09/09/2015 al n. 2020 e risulta essere opponibile alla procedura in quanto avente data certa e precedente al pignoramento con canone pari ad Euro/mq x mese 4,75 (ovvero canone mensile 2750 : superficie oggetto di affitto pari a mq 578,5) e risulta quindi essere adeguato con i valori di mercato in seguito alla verifica effettuata su immobili simili oggetto di proposta di locazione (comparabile pubblicazione agenzia immobiliare di un capannone in Uzzano affitto Euro/mese 5200 per 1500 mq di superficie con un valore pari ad Euro/mq x mese 3,46 - Allegato 18). La scadenza del contratto di locazione avverrà il 31/08/2021 e si rinnoverà tacitamente per un periodo di ulteriori 6 anni, salvo almeno un anno prima della predetta scadenza, verrà inviata regolare lettera raccomandata di disdetta (art. 2 contratto di locazione).

Risulta atto di pignoramento presso terzi di fitti o pigioni promosso da Equitalia s.p.a.in data 16/12/2016 per la somma di Euro 594.459,97, pignorando quindi i canoni di locazione sopra citati (Allegato 20).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1983 al 29/11/1999	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
Dal 17/12/1983 al 05/09/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
		Dal 29/11/1999 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Coppola Bottazzi	29/11/1999			12012	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2000 al 11/11/2019	**** Omissis ****			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	05/09/2000	15161	3206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019

Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato edificato con concessione edilizia n. 19 del 24/04/2004 e varianti n. 33 del 29/08/2007, permesso di costruire n. 14 del 26/04/2011, ultimazioni lavori parziale ed attestazione di conformità parziale prot. 6064 del 06/09/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all' ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali (attestazione di conformità parziale ad ultimazione lavori), infatti risultano non conformi la non presenza in loco del locale wc e dell' antibagno, risultanti invece presenti sui progetti concessionati. Si quantificano in Euro 2000.00 circa per gli oneri di sanatoria ed Euro 2500.00 per gli oneri tecnici.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L' immobile confina catastalmente a Sud, Ovest ed Est con residua proprietà parte esecutata, ed a Nord con prop.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	188,46 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	6,00 m	terra
Piazzale	60,00 mq	60,00 mq	0,10	6,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				206,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 259 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,27
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 686
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5444
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 4097 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,23
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72

Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 31/08/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 14/03/2007 al 06/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 465, Sub. 8 Categoria C2 Piano t

I titolari attuali corrispondono con quelli reali. Da notare che detto bene risulta essere inserito all'interno del sub. 8 e quindi dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento a divisione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	465	11		C2	8	190	207 mq	539,7 €	t	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non risulta essere presente il locale wc con antibagno, e la divisione tra l' unità immobiliare posta ad Est (sub. 8) risultante intera e comprensiva di detti locali.

Si precisa che ha seguito di riaccatastamento eseguito su incarico del G.E.I. con pratica DOCFA protocollo n.: PT0005955 la proiezione del sub. 8 è stato soppresso ed ha assunto come identificativo il subalterno 11 sopra richiamato.

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede).

Catastalmente detta unità immobiliare risulta essere ricompresa all' interno del sub. 8.

In realtà dovrà essere effettuata una nuova planimetria catastale a divisione per la creazione di due distinte unità immobiliari, e la creazione del resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori.

Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

PRECISAZIONI

Si precisa che alcuni lavori all'interno dell' unità immobiliare la ditta _____ dichiara di averli eseguiti personalmente e produce al sottoscritto fatture di acquisto ed installazione per quanto concerne l'impianto elettrico industriale.

Sul contratto di locazione viene specificato che "il conduttore ha la facoltà di smontare gli impianti da lui realizzati a propria cura e spese (impianti elettrici, allarme, ed eventuale altri) alla restituzione dei locali."

PATTI

L' immobile allo stato attuale risulta essere occupato dalla società _____ e si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Tale occupazione risulta essere legittimata da contratto di locazione stipulato in data 28/08/2015 registrato a Pescia il 09/09/2015 al n. 2020.

STATO CONSERVATIVO

L' immobile in questione risulta essere in ottimo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L' immobile in oggetto risulta avere a Comune con i sub. 5-6-7-8-9 il BCNC (il passo) fg. 7 part. 465 sub. 1.

In realtà dovrà essere effettuata una nuova planimetria catastale a divisione per la creazione di due distinte unità immobiliari, e la creazione del resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in

quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei sub. 5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. In realtà dovrà essere effettuata una nuova planimetria catastale a divisione per la creazione di due distinte unità immobiliari, e la creazione del resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

Servitù di diritto di passo con ogni mezzo sulla strada privata identificata dalle particelle 399 e 412 a favore della proprietà oggetto di esecuzione, con obbligo di manutenzione ed uso, e vincoli di cui all' atto Bellandi del 30/03/1992.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche ed in ottime condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono in buono stato manutentivo.

L' immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: ml. 6.00 circa.

Str. verticali: prefabbricate

Solai: prefabbricati in ottimo stato manutentivo.

Pareti esterne ed interne: in cemento a vista

Divisioni interne: assenti.

Pavimentazione interna: cemento industriale

Infissi esterni ed interni: gli infissi sono in alluminio vetro camera, con portone d' ingresso in ferro.

Impianto elettrico, idrico: fuori traccia di tipo industriale.



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: 09/09/2015
- Scadenza contratto: 31/08/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.750,00



Dalla lettura del contratto di locazione fornito in copia dal conduttore risulta che all' importo mensile va aggiunta l'IVA come per legge.

L' importo dell' affitto è comprensivo dell' utilizzo dei locali posti ad Ovest sub. 2.

L' immobile in oggetto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** in forza di contratto di locazione registrato all' Agenzia delle Entrate di Pescia in data 09/09/2015 al n. 2020 e risulta essere opponibile alla procedura in quanto avente data certa e precedente al pignoramento con canone pari ad Euro/mq x mese 4,75 (ovvero canone mensile 2750 : superficie oggetto di affitto pari a mq 578,5) e risulta quindi essere adeguato con i valori di mercato in seguito alla verifica effettuata su immobili simili oggetto di proposta di locazione (comparabile pubblicazione agenzia immobiliare di un capannone in Uzzano affitto Euro/mese 5200 per 1500 mq di superficie con un valore pari ad Euro/mq x mese 3,46 - Allegato 18). La scadenza del contratto di locazione avverrà il 31/08/2021 e si rinnoverà tacitamente per un periodo di ulteriori 6 anni, salvo almeno un anno prima della predetta scadenza, verrà inviata regolare lettera raccomandata di disdetta (art. 2 contratto di locazione).

Risulta atto di pignoramento presso terzi di fitti o pigioni promosso da Equitalia s.p.a.in data 16/12/2016 per la somma di Euro 594.459,97, pignorando quindi i canoni di locazione sopra citati (Allegato 20).

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1983 al 29/11/1999	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	24/04/1984	81	49		
Dal 17/12/1983 al 05/09/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
Dal 29/11/1999 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	29/11/1999	12012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2000 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	05/09/2000	15161	3206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153

Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068



- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la

loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull' importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell' agenzia delle entrate.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L' immobile risulta essere stato edificato con concessione edilizia n. 19 del 24/04/2004 e varianti n. 33 del 29/08/2007, permesso di costruire n. 14 del 26/04/2011, ultimazioni lavori parziale ed attestazione di conformità parziale prot. 6064 del 06/09/2011 e CILA prot. 1188 del 08/02/2016 per la creazione del locale bagno su incarico della società

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all' ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali (attestazione di conformità parziale ad ultimazione lavori), infatti risulta non essere stata effettuata la divisione urbanistica e di fatto con l' unità immobiliare posta ad Est ovvero il sub. 8, situazione difforme ai progetti concessionati di cui all'ultimazione dei lavori del 06/09/2011.

Si quantificano in Euro 6000.00 circa per gli oneri di sanatoria (vedere Det. Comune di Uzzano n. 74 del 14/02/2019) ed Euro 4000.00 per gli oneri tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L' immobile confina catastalmente a Sud ed Ovest con residua proprietà parte eseguita, a Est con strada vicinale, ed a Nord con prop.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	258,00 mq	268,00 mq	0,80	214,40 mq	6,00 m	terra
Piazzale	1925,00 mq	1925,00 mq	0,10	192,50 mq	0,00 m	terra
Ufficio	112,82 mq	141,90 mq	1,00	141,90 mq	2,75 m	t-1

Locale di deposito	5,00 mq	6,00 mq	0,10	0,60 mq	2,20 m	t
Totale superficie convenzionale:				549,40 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				576,87 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 259 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,27
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5444
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 686
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 4097 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,23
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80

Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 31/08/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 14/03/2007 al 08/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 465, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.814,00 Piano t-1
Dal 08/08/2012 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 465, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 3.814,00 Piano t-1

I titolari attuali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	465	12		D1				3255 €	t-1		

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 ha seguito di riaccatastamento eseguito su incarico del G.E.I. con pratica DOCFA protocollo n.: PT0005955 la prozione del sub. 8 è stato soppresso ed ha assunto come identificativo il subalterno 12 sopra richiamato.

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede).



In realtà dovrà essere effettuata una nuova planimetria catastale a divisione per la creazione di due distinte unità immobiliari, e la creazione del resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori.



PRECISAZIONI

Si precisa che alcuni lavori all'interno dell' unità immobiliare la ditta mi ha dichiarato di averli eseguiti personalmente (vedi fattura).

PATTI

L' immobile allo stato attuale risulta essere occupato dalla società si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Tale occupazione risulta essere legittimata da contratto di locazione stipulato in data 25/09/2014 registrato a Pescia il 23/10/2014 al n. 1874 tra

Successivamente cede la locazione a in data 08/05/2018 registrato a Pescia il 10/05/2015 prot. 0017410.



STATO CONSERVATIVO

L' immobile in questione risulta essere in ottimo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L' immobile in oggetto risulta avere a comune con i sub. 5-6-7-8-9 il BCNC (il passo) fg. 7 part. 465 sub. 1.

In realtà dovrà essere effettuata una nuova planimetria catastale a divisione per la creazione di due distinte unità immobiliari, e la creazione del resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori.

L' immobile in oggetto dovrà consentire l' accesso al bene di cui al lotto 4 (part 594) sul proprio resede esclusivo part. 465 sub. 8.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto. Servitù di diritto di passo con ogni mezzo sulla strada privata identificata dalle particelle 399 e 412 a favore della proprietà oggetto di esecuzione, con obbligo di manutenzione ed uso, e vincoli di cui all'atto Bellandi del 30/03/1992.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche ed in ottime condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono in buono stato manutentivo.

L'immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Nord-Sud-Ovest

Altezza interna utile: ml. 6.00 circa nel deposito e ml. 2.75 circa negli uffici.

Str. verticali: prefabbricate

Solai: prefabbricati in ottimo stato manutentivo.

Pareti esterne ed interne: in cemento a vista

Divisioni interne: cartongesso e muratura.

Pavimentazione interna: cemento industriale e monocottura

Infissi esterni ed interni: gli infissi sono in alluminio vetro camera, con portone d'ingresso in ferro e porte interne tamburate.

Impianto elettrico, idrico: fuori traccia di tipo industriale.

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: 23/10/2014
- Scadenza contratto: 01/10/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.850,00

Dalla lettura del contratto di locazione fornito in copia dal conduttore risulta che all'importo mensile va aggiunta l'IVA come per legge.

L' importo dell' affitto è relativo all' utilizzo dei locali relativi a porzione del sub. 8 e sub. 9, e dalla part. 594 (deposito/area urbana) di cui al lotto 4, dove risulta essere installato dal conduttore un container per la produzione del ghiaccio.

L' immobile in oggetto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** in forza di contratto di locazione registrato all' Agenzia delle Entrate di Pescia in data 22/10/2014 al n. 1874 e risulta essere opponibile alla procedura in quanto avente data certa e precedente al pignoramento con canone pari ad Euro/mq x mese 2,69 (ovvero canone mensile 1850 : superficie oggetto di affitto pari a mq 687,40) e risulta quindi NON ADEGUATO con i valori di mercato in seguito alla verifica effettuata su immobili simili oggetto di proposta di locazione (comparabile affitto immobiliare di un capannone D1 in Uzzano affitto Euro/mese 10000 per 1327,8 mq di superficie con un valore pari ad Euro/mq x mese 7,53 - Allegato 19), ed in raffronto con l'immobile dato in affitto dalla **** Omissis **** alla ditta **** Omissis **** di cui al lotto 1 e 2 (affitto con canone pari ad Euro/mq x mese 4,75). La scadenza del contratto di locazione avverrà il 01/10/2020 e si rinnoverà tacitamente per un periodo di ulteriori 6 anni, salvo almeno un anno prima della predetta scadenza (quindi il termine risulta essere già scaduto), verrà inviata regolare lettera raccomandata di disdetta (art. 3.1 contratto di locazione).

Inoltre si dichiara all' art. 3.2 il locatore (ed i suoi aventi causa) rinuncia al diniego di rinnovazione del contratto.

Risulta atto di pignoramento presso terzi di fitti o pigioni promosso da Equitalia s.p.a. in data 16/12/2016 per la somma di Euro 594.153,18, pignorando quindi i canoni di locazione sopra citati (Allegato 20).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1983 al 29/11/1999	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
Dal 17/12/1983 al 05/09/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Pescia	24/04/1984	81	49
Dal 29/11/1999 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	29/11/1999	12012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/09/2000 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Coppola Bottazzi	05/09/2000			15161	3206
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068

- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

04/03/2015 dell'agenzia delle entrate.



NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta essere stato edificato con concessione edilizia n. 19 del 24/04/2004 e varianti n. 33 del 29/08/2007, permesso di costruire n. 14 del 26/04/2011, ultimazioni lavori parziale ed attestazione di conformità parziale prot. 6064 del 06/09/2011, autorizzazione di locali precari n. 1/2012 del 30/06/2012 (locale deposito).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all'ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali (attestazione di conformità parziale ad ultimazione lavori), infatti risultano non conformi la divisione dei locali al piano terra con il bene in vendita al lotto 2, alcune misure all'interno dei locali, e la disposizione di alcune aperture su pareti non portanti.

Non risultano inoltre sanabile le tettoie in ferro poste sul lato Nord a ridosso con il muro di recinzione, che dovranno essere demolite perchè non rispettano le distanze dai confini.

Si quantificano in Euro 1500.00 circa per gli oneri di sanatoria (vedere Det. Comune di Uzzano n. 74 del 14/02/2019), Euro 5000.00 per la demolizione delle tettoie abusive ed Euro 2500.00 per gli oneri tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina catastalmente a Sud ed Ovest con prop. A _____, a Est con strada vicinale, ed a Nord con residua proprietà parte eseguita

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	798,00 mq	798,00 mq	1,00	798,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				798,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				798,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1983 al 14/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 234 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 28620
Dal 17/12/1983 al 05/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 233 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 1400
Dal 14/07/1992 al 05/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 398 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 21847
Dal 05/11/1999 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 464 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 455
Dal 05/11/1999 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 467 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 13291
Dal 06/12/2005 al 12/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 528 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 980 Reddito dominicale € 10,12 Reddito agrario € 8,10
Dal 06/12/2005 al 12/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 526 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 68
Dal 12/12/2005 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 528 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 980
Dal 12/12/2005 al 12/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 526 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 68
Dal 22/11/2011 al 12/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 528 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 980

Dal 12/06/2012 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 594 Categoria C2 Cl.6, Cons. 60 Superficie catastale 120 mq Rendita € 123,95 Piano T
------------------------------	-------------------	---



I titolari attuali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	645			F1		798	798 mq		t		

Corrispondenza catastale

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

Su ulteriore incarico si è provveduto ad effettuare il riaccatastamento dei lotti di cui alla presente procedura il bene in questione in seguito alla presentazione di pratica PREGEO con T.M. protocollo 3082/2020 del 23/01/2020 e T.F. protocollo 6154/2020 del 05/02/2020 ed in seguito a pratica DOCFA protocolli n. PT0004959 del 05/02/2020 e n.: PT0006637 del 19/02/2020 il lotto 4 ha assunto il seguente identificativo fg. 7 part. 645 area urbana di mq. 798 esente da rendite.

In realtà dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento al NCT e NCEU con la demolizione dei locali a magazzino presenti in atti, in quanto non più esistenti in loco. Altresì detto bene dovrà essere diviso per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.



PRECISAZIONI

Si precisa che sul resede di pertinenza è stato installato un container da parte del conduttore, utilizzato per la produzione del ghiaccio, ed autorizzato con una pratica comunale.



PATTI

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dalla società
in ottime condizioni di manutenzione.

e si presenta

Tale occupazione risulta essere legittimata da contratto di locazione stipulato in data 25/09/2014
registrato a Pescia il 23/10/2014 al n. 1874 tra

Successivamente cede la locazione a
08/05/2018 registrato a Pescia il 10/05/2015 prot. 0017410.



STATO CONSERVATIVO

Trattasi di area urbana in buono stato



PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto dovrà avere accesso sul passo fg. 7 part. 465 sub. 1. ed in parte su resede part. 465 sub. 8.

Altresi detto bene dovrà essere diviso per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. Altresi detto bene dovrà essere diviso per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano. Servitù di diritto di passo con ogni mezzo sulla strada privata identificata dalle particelle 399 e 412 a favore della proprietà oggetto di esecuzione, con obbligo di manutenzione ed uso, e vincoli di cui all' atto Bellandi del 30/03/1992.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi area urbana libera su cui vi risulta installato un container per la produzione del ghiaccio

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: 25/09/2014
- Scadenza contratto: 01/10/2020



Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.850,00



Dalla lettura del contratto di locazione fornito in copia dal conduttore risulta che all' importo mensile va aggiunta l'IVA come per legge.

L' importo dell' affitto è relativo all' utilizzo dei locali relativi a porzione del sub. 8 e sub. 9, e dalla part. 594 (deposito/area urbana) di cui al lotto 4, dove risulta essere installato dal conduttore un container per la produzione del ghiaccio.

L' immobile in oggetto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** in forza di contratto di locazione registrato all' Agenzia delle Entrate di Pescia in data 22/10/2014 al n. 1874 e risulta essere opponibile alla procedura in quanto avente data certa e precedente al pignoramento con canone pari ad Euro/mq x mese 2,69 (ovvero canone mensile 1850 : superficie oggetto di affitto pari a mq 687,40) e risulta quindi NON ADEGUATO con i valori di mercato in seguito alla verifica effettuata su immobili simili oggetto di proposta di locazione (comparabile affitto immobiliare di un capannone D1 in Uzzano affitto Euro/mese 10000 per 1327,8 mq di superficie con un valore pari ad Euro/mq x mese 7,53 - Allegato 19), ed in raffronto con l'immobile dato in affitto dalla **** Omissis **** alla ditta **** Omissis **** di cui al lotto 1 e 2 (affitto con canone pari ad Euro/mq x mese 4,75). La scadenza del contratto di locazione avverrà il 01/10/2020 e si rinnoverà tacitamente per un periodo di ulteriori 6 anni, salvo almeno un anno prima della predetta scadenza (quindi il termine risulta essere già scaduto), verrà inviata regolare lettera raccomandata di disdetta (art. 3.1 contratto di locazione).

Inoltre si dichiara all' art. 3.2 il locatore (ed i suoi aventi causa) rinuncia al diniego di rinnovazione del contratto.

Risulta atto di pignoramento presso terzi di fitti o pignoni promosso da Equitalia s.p.a. in data 16/12/2016 per la somma di Euro 594.153,18, pignorando quindi i canoni di locazione sopra citati (Allegato 20).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1983 al 12/12/2005	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pescia	24/04/1984	81	49	
Dal 12/12/2005 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Coppola Bottazzi	12/12/2005	36805	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.073,81

Spese: € 7.926,19

Interessi: € 6.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona E4 agricola.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



Il bene posto sul resede (container) risulta essere stato autorizzato in virtù di SCIA n. 3201 del 20/05/2017 presentata dalla società



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Il bene non presenta difformità in quanto area urbana.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina catastalmente su tutti i lati con residua proprietà parte esecutata salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	155,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	2,80 m	primo
Terrazza	152,00 mq	152,00 mq	0,10	15,20 mq	2,80 m	primo
Totale superficie convenzionale:				183,20 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,52 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 259 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,27
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5444
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 686

Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 4097 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,23
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 31/08/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 14/03/2007 al 06/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 465, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1

I titolari attuali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	465	5		F3					2	



Corrispondenza catastale

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

Non esiste planimetria catastale in quanto fabbricato in corso di costruzione.

L'elaborato planimetrico risulta corretto ed individua la divisione virtuale ed urbanistica del bene, non risulta corretta la rappresentazione del resede in quanto dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori e del sub. 9. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9 e porzione di sub. 8) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede)ed il sub. 14 e 15 (b.c.n.c. spazio per la realizzazione delle scale a comune)

PRECISAZIONI

L' unità immobiliare in questione risulta in corso di costruzione.

Non è stato possibile accedere al piano primo in quanto in loco non è presente alcuna scala e/o accesso.

Dalla visione dal basso si evidenzia la mancanza di ogni divisione muraria.

PATTI

L' immobile allo stato attuale risulta essere libero.

STATO CONSERVATIVO

L' immobile in questione risulta essere in corso di costruzione.

Non sono presenti le divisioni, la pavimentazione, gli impianti e gli infissi, e risulta allo stato di grezzo.

Per accedere al piano in questione dovrà essere realizzata una scala di accesso così come concessionato.

PARTI COMUNI

L' immobile in oggetto risulta avere a comune con i sub. 5-6-7-8-9 il BCNC (il passo) fg. 7 part. 465 sub. 1.

Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei sub. 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9 e porzione di sub. 8) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano. Servitù di diritto di passo con ogni mezzo sulla strada privata identificata dalle particelle 399 e 412 a favore della proprietà oggetto di esecuzione, con obbligo di manutenzione ed uso, e vincoli di cui all' atto Bellandi del 30/03/1992.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato si presenta in corso di costruzione.

L' immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Nord-Sud-Ovest

Altezza interna utile: ml. 2,80 circa.

Str. verticali: prefabbricate

Solai: prefabbricati in ottimo stato manutentivo.

Pareti esterne ed interne: in cemento a vista

Divisioni interne: assenti.

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: assenti

Impianto elettrico, idrico: assenti



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L' immobile risulta libero in quanto in corso di costruzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 17/12/1983 al 29/11/1999	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	24/04/1984	81	49		
Dal 17/12/1983 al 05/09/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	24/04/1984	81	49		
Dal 29/11/1999 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	29/11/1999	12012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2000 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	05/09/2000	15161	3206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

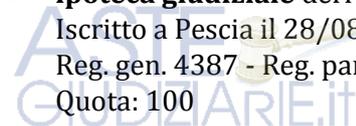
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100



Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2019

Reg. gen. 204 - Reg. part. 142

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate.



NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta essere stato edificato con concessione edilizia n. 19 del 24/04/2004 e varianti n. 33 del 29/08/2007, permesso di costruire n. 14 del 26/04/2011, ultimazioni lavori parziale ed attestazione di conformità parziale prot. 6064 del 06/09/2011



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In virtù del sopralluogo effettuato è emerso i beni oggetto di stima risultano essere in corso di costruzione e allo stato di grezzo.

Risultano essere mancanti anche i muri divisorii.

Si quantificano in circa Euro 35496 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 8000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scala di accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 15879.44 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina catastalmente su tutti i lati con residua proprietà parte esecutata salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	94,94 mq	103,79 mq	1,00	103,79 mq	2,80 m	primo
Terrazza	92,60 mq	92,60 mq	0,10	9,26 mq	2,80 m	primo
Totale superficie convenzionale:				113,05 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 259 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,27
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5444
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 686

Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 4097 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,23
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 31/08/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 14/03/2007 al 06/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 465, Sub. 6 Categoria F3 Piano 1

I titolari attuali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	465	6		F3					2	



Corrispondenza catastale

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

Non esiste planimetria catastale in quanto fabbricato in corso di costruzione. L'elaborato planimetrico risulta corretto ed individua la divisione virtuale ed urbanistica del bene, non risulta corretta la rappresentazione del resede in quanto dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori e del sub. 9. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede)ed il sub. 14 e 15 (b.c.n.c. spazio per la realizzazione delle scale a comune)

PRECISAZIONI

L' unità immobiliare in questione risulta in corso di costruzione. Non è stato possibile accedere al piano primo in quanto in loco non è presente alcuna scala e/o accesso. Dalla visione dal basso si evidenzia la mancanza di ogni divisione muraria.

PATTI

L' immobile allo stato attuale risulta essere libero.

STATO CONSERVATIVO

L' immobile in questione risulta essere in corso di costruzione. Non sono presenti le divisioni, la pavimentazione, gli impianti e gli infissi, e risulta allo stato di grezzo. Per accedere al piano in questione dovrà essere realizzata una scala di accesso così come concessionato.

PARTI COMUNI

L' immobile in oggetto risulta avere a comune con i sub. 5-6-7-8-9 il BCNC (il passo) fg. 7 part. 465 sub. 1. Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi

di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano. Servitù di diritto di passo con ogni mezzo sulla strada privata identificata dalle particelle 399 e 412 a favore della proprietà oggetto di esecuzione, con obbligo di manutenzione ed uso, e vincoli di cui all' atto Bellandi del 30/03/1992.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato si presenta in corso di costruzione.

L' immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: ml. 2,80 circa.

Str. verticali: prefabbricate

Solai: prefabbricati in ottimo stato manutentivo.

Pareti esterne ed interne: in cemento a vista

Divisioni interne: assenti.

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: assenti

Impianto elettrico, idrico: assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L' immobile risulta libero in quanto in corso di costruzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1983 al 29/11/1999	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
Dal 17/12/1983 al 05/09/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
Dal 29/11/1999 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	29/11/1999	12012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2000 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	05/09/2000	15161	3206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2019

Reg. gen. 204 - Reg. part. 142

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate.

NORMATIVA URBANISTICA



Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

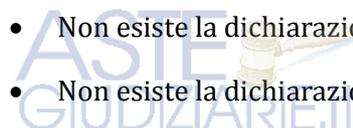
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta essere stato edificato con concessione edilizia n. 19 del 24/04/2004 e varianti n. 33 del 29/08/2007, permesso di costruire n. 14 del 26/04/2011, ultimazioni lavori parziale ed attestazione di conformità parziale prot. 6064 del 06/09/2011



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso i beni oggetto di stima risultano essere in corso di costruzione e allo stato di grezzo.

Risultano essere mancanti anche i muri divisorii.

Si quantificano in circa Euro 21627 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 8000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scale di accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 10288.75 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina catastalmente su tutti i lati con residua proprietà parte eseguita salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	277,20 mq	295,20 mq	1,00	295,20 mq	2,80 m	primo
Terrazza	80,50 mq	80,50 mq	0,10	8,05 mq	2,80 m	primo
Totale superficie convenzionale:				303,25 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				333,58 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 259 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,27
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5444
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 686
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 468 Qualità Vigneto

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 4097 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,23
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 31/08/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 14/03/2007 al 06/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 465, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1

I titolari attuali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

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

	7	465	7		F3					2	
--	---	-----	---	--	----	--	--	--	--	---	--

Corrispondenza catastale



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

Non esiste planimetria catastale in quanto fabbricato in corso di costruzione. L'elaborato planimetrico risulta corretto ed individua la divisione virtuale ed urbanistica del bene, non risulta corretta la rappresentazione del resede in quanto dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori e del sub. 9. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede)ed il sub. 14 e 15 (b.c.n.c. spazio per la realizzazione delle scale a comune)

PRECISAZIONI

L' unità immobiliare in questione risulta in corso di costruzione. Non è stato possibile accedere al piano primo in quanto in loco non è presente alcuna scala e/o accesso. Dalla visione dal basso si evidenzia la mancanza di ogni divisione muraria.



PATTI

L' immobile allo stato attuale risulta essere libero.

STATO CONSERVATIVO

L' immobile in questione risulta essere in corso di costruzione. Non sono presenti le divisioni, la pavimentazione, gli impianti e gli infissi, e risulta allo stato di grezzo. Per accedere al piano in questione dovrà essere realizzata una scala di accesso così come concessionato.



PARTI COMUNI

L' immobile in oggetto risulta avere a comune con i sub. 5-6-7-8-9 il BCNC (il passo) fg. 7 part. 465 sub. 1. Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9 e porzione di sub. 8) a norma dell'

art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. Dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto. Servitù di diritto di passo con ogni mezzo sulla strada privata identificata dalle particelle 399 e 412 a favore della proprietà oggetto di esecuzione, con obbligo di manutenzione ed uso, e vincoli di cui all' atto Bellandi del 30/03/1992.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato si presenta in corso di costruzione.

L' immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Nord-Sud-Est

Altezza interna utile: ml. 2,80 circa.

Str. verticali: prefabbricate

olai: prefabbricati in ottimo stato manutentivo.

Pareti esterne ed interne: in cemento a vista

Divisioni interne: assenti.

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: assenti

Impianto elettrico, idrico: assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L' immobile risulta libero in quanto in corso di costruzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1983 al 29/11/1999	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
Dal 17/12/1983 al 05/09/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
Dal 29/11/1999 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	29/11/1999	12012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2000 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	05/09/2000	15161	3206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2019

Reg. gen. 204 - Reg. part. 142

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate.

NORMATIVA URBANISTICA



Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta essere stato edificato con concessione edilizia n. 19 del 24/04/2004 e varianti n. 33 del 29/08/2007, permesso di costruire n. 14 del 26/04/2011, ultimazioni lavori parziale ed attestazione di conformità parziale prot. 6064 del 06/09/2011



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso i beni oggetto di stima risultano essere in corso di costruzione e allo stato di grezzo.

Risultano essere mancanti anche i muri divisori.

Si quantificano in circa Euro 107408 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 15000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scala di accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 45065.23 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Alessandrini n. 11, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina catastalmente a Nord, Ovest e sud con la corte comune, ad Est con ingresso e scala condominiale e Bcnc sub. 9 (ingresso ai ripostigli), salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	51,29 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	3,06 m	t
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza riportata è un'altezza media tra quelle riscontrate nei diversi ambienti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2008 al 06/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 365, Sub. 15 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 702,38 Piano t
Dal 06/07/2011 al 29/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 365, Sub. 17 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 702,38 Piano t
Dal 29/04/2013 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 365, Sub. 17 Categoria F3 Piano t

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	365	17		F3						

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di fabbricato in corso di ristrutturazione è presente il solo elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare in questione risulta in corso di costruzione.

PATTI

L'immobile risulta libero ed in corso di costruzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in questione risulta essere in corso di costruzione. Risulano mancanti, la pavimentazione, gli impianti, e risulta allo stato di grezzo.

PARTI COMUNI

Risulta essere a comune di tutti i subalterni il sub. 8 (BCNC - corte).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. Dalla lettura dell'atto di provenienza non risultano essere presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato si presenta in corso di costruzione.
 L' immobile è stato così costruito.
 Fondazioni: in muratura
 Esposizione: Nord-Sud-Ovest
 Altezza interna utile: media ml. 3,06 circa.
 Str. verticali: muratura
 Solai: latero cemento in normale stato manutentivo.
 Pareti esterne ed interne: muratura
 Divisioni interne: muratura
 Pavimentazione interna: assente
 Infissi esterni ed interni: legno ed alluminio
 Impianto elettrico, idrico: presente solo la predisposizione



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L' immobile risulta essere in corso di ristrutturazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1968 al 06/07/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Bellandi	16/05/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/05/1968	1090	687
		Dal 18/12/2007 al 06/07/2011	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Coppola Bottazzi	06/07/2011				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	18/12/2007	4186	
Dal 06/07/2011 al 12/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi	06/07/2011	58600	33636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 224.338,73

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 09/06/2016

Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451

Quota: 100

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.073,81

Spese: € 7.926,19

Interessi: € 6.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 28/08/2018

Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684

Quota: 100

Importo: € 2.998.394,64

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2019

Reg. gen. 204 - Reg. part. 142

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate.



NORMATIVA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona B1.2 residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato edificato con licenza edilizia n. 18 del 09/03/1968, successivamente sono state presentate la variante in sanatoria concessione n. 41 P.E. 1343/88 e attestazione di conformità pratica n. 2018 del 10/12/2007. Successivamente è stata presentata P.E. DIA n. 2107/2008 prot. 5187 del 25/07/2008 per restauro dell'ufficio e sua variante P.E. n. 2529/2011 del 13/07/2011 (attualmente scaduta).

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso i beni oggetto di stima risultano essere in corso di costruzione e allo stato di grezzo. Risultano essere mancanti le pavimentazioni e gli impianti. Dall'esame degli elaborati presenti agli atti vi risultano alcune difformità di divisione interna. Si quantificano in circa Euro 1500,00 per gli oneri urbanistici di conformità, ed Euro 25576,00 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per il completamento delle opere, nonché Euro 5000,00 per gli oneri tecnici di sanatoria e completamento delle opere con direzione dei lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da i riscontri effettuati sembra non essere presente alcuna amministrazione condominiale.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina catastalmente su tutti i lati con residua proprietà parte esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	81,06 mq	98,10 mq	1,00	98,10 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,10 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 05/11/1999 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 259 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,27
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.1

		Superficie (ha are ca) 5444
Dal 05/11/1999 al 31/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 686
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 468 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3112 Reddito dominicale € 32,14 Reddito agrario € 25,72
Dal 29/11/1999 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 465 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 4097 Reddito dominicale € 8,46 Reddito agrario € 4,23
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 31/08/2000 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 31/08/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 466 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 474 Qualità Prato Cl.u Superficie (ha are ca) 80
Dal 05/09/2000 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 476 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 646 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 5,34
Dal 14/03/2007 al 08/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 465, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.814,00 Piano t-1
Dal 08/08/2012 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 465, Sub. 9 Categoria A10 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 1.213,67

		Piano 1
--	--	---------

I titolari attuali corrispondono con quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	465	9		A10	3	5	97 mq	1213,67 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta leggermente difforme in quanto ci sono di fatto degli spostamenti di alcuni muri non correttamente rappresentati in atti. L'elaborato planimetrico non vi risulta la corretta rappresentazione del resede in quanto dovrà inoltre essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori e del sub. 9. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede)ed il sub. 15 (b.c.n.c. spazio per la realizzazione delle scale a comune)

PRECISAZIONI

Si precisa che alcuni lavori all'interno dell' unità immobiliare la ditta poi mi ha dichiarato di averli eseguiti personalmente (vedi fattura).

Si evidenzia altresì che nei contratti di locazione risulterebbe non menzionato il sub. 9, però risulta essere stata allegata la planimetria di questo immobile al contratto stesso e quindi vi risulta essere ricompreso.

PATTI

L' immobile allo stato attuale risulta essere occupato dalla società e si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Tale occupazione risulta essere legittimata da contratto di locazione stipulato in data 25/09/2014

registrato a Pescia il 23/10/2014 al n. 1874 tra
Successivamente ede la locazione a Sta
08/05/2018 registrato a Pescia il 10/05/2015 prot. 0017410.



STATO CONSERVATIVO

L' immobile in questione risulta essere in ottimo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L' immobile in oggetto risulta avere a comune con i sub. 5-6-7-8-9 il BCNC (il passo) fg. 7 part. 465 sub. 1.

Dovrà essere destinato a BCNC il resede posto a Sud a comune dei lotti 1,2,3,5,6,7,9 in quanto detta area sarà destinata alla realizzazione della scala e dei posti auto a servizio dei piani superiori e del sub. 9.

Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei sub. 5,6,7,9 e porzione di sub. 8) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni. Sul resede del sub. 8 dovrà essere in seguito creata una scala per accedere ai piani superiori così come riportato nel progetto di costruzione del complesso, e delineato un diritto di passaggio sul resede esclusivo in virtù di tale realizzazione. Altresi a corredo di detto bene sarà porzione della part. 594 per una sup. di mq. 250 da destinarsi a resede per il parcheggio dei mezzi di pertinenza delle attività (BCNC resede a comune dei lotti 2,5,6,7,9) a norma dell' art. 15 del norme tecniche di attuazione del Comune di Uzzano. Servitù di diritto di passo con ogni mezzo sulla strada privata identificata dalle particelle 399 e 412 a favore della proprietà oggetto di esecuzione, con obbligo di manutenzione ed uso, e vincoli di cui all' atto Bellandi del 30/03/1992.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche ed in ottime condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono in buono stato manutentivo.

L' immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in muratura

Esposizione: Nord-Sud-Ovest

Altezza interna utile: ml. 2.75 circa negli uffici.

Str. verticali: prefabbricate

Solai: prefabbricati in ottimo stato manutentivo.

Pareti esterne ed interne: in cemento a vista

Divisioni interne: cartongesso e muratura.

Pavimentazione interna: cemento industriale e monocottura

Infissi esterni ed interni: gli infissi sono in alluminio vetro camera, con portone d' ingresso in ferro e



porte interne tamburate.
Impianto elettrico, idrico: fuori traccia di tipo industriale.



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: 23/10/2014
- Scadenza contratto: 01/10/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.850,00

Dalla lettura del contratto di locazione fornito in copia dal conduttore risulta che all' importo mensile va aggiunta l'IVA come per legge.

L' importo dell' affitto è relativo all' utilizzo dei locali relativi a porzione del sub. 8 e sub. 9, e dalla part. 594 (deposito/area urbana) di cui al lotto 4, dove risulta essere installato dal conduttore un container per la produzione del ghiaccio.

L' immobile in oggetto risulta essere locato alla Società **** Omissis **** in forza di contratto di locazione registrato all' Agenzia delle Entrate di Pescia in data 22/10/2014 al n. 1874 e risulta essere opponibile alla procedura in quanto avente data certa e precedente al pignoramento con canone pari ad Euro/mq x mese 2,69 (ovvero canone mensile 1850 : superficie oggetto di affitto pari a mq 687,40) e risulta quindi NON ADEGUATO con i valori di mercato in seguito alla verifica effettuata su immobili similari oggetto di proposta di locazione (comparabile affitto immobiliare di un capannone D1 in Uzzano affitto Euro/mese 10000 per 1327,8 mq di superficie con un valore pari ad Euro/mq x mese 7,53 - Allegato 19), ed in raffronto con l'immobile dato in affitto dalla **** Omissis **** alla ditta **** Omissis **** di cui al lotto 1 e 2 (affitto con canone pari ad Euro/mq x mese 4,75). La scadenza del contratto di locazione avverrà il 01/10/2020 e si rinnoverà tacitamente per un periodo di ulteriori 6 anni, salvo almeno un anno prima della predetta scadenza (quindi il termine risulta essere già scaduto), verrà inviata regolare lettera raccomandata di disdetta (art. 3.1 contratto di locazione).

Inoltre si dichiara all' art. 3.2 il locatore (ed i suoi aventi causa) rinuncia al diniego di rinnovazione del contratto.

Risulta atto di pignoramento presso terzi di fitti o pignoni promosso da Equitalia s.p.a. in data 16/12/2016 per la somma di Euro 594.153,18, pignorando quindi i canoni di locazione sopra citati (Allegato 20).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1983 al 29/11/1999	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/04/1984	81	49
		Dal 17/12/1983 al 05/09/2000	**** Omissis ****	dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	17/12/1983				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Pescia	24/04/1984			81	49
Dal 29/11/1999 al 11/11/2019	**** Omissis ****			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi	29/11/1999	12012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/09/2000 al 11/11/2019	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Coppola Bottazzi	05/09/2000			15161	3206
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684



Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione (per tutti i lotti della presente perizia) a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento e dell'ipoteca giudiziale, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 18000 circa.

L'effettiva somma da corrispondere sarà poi calcolata sulla minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cifra apposta sull'importo ipotecario trascritto a norma della Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell'agenzia delle entrate.



NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.



L'immobile risulta essere stato edificato con concessione edilizia n. 19 del 24/04/2004 e varianti n. 33 del 29/08/2007, permesso di costruire n. 14 del 26/04/2011, ultimazioni lavori parziale ed attestazione di conformità parziale prot. 6064 del 06/09/2011, autorizzazione di locali precari n. 1/2012 del 30/06/2012 (locale deposito).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all' ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali (attestazione di conformità parziale ad ultimazione lavori), infatti risultano non conformi alcune misure all'interno dei locali.

Ai fini della corrispondenza con la situazione catastale dovrà essere effettuata divisione urbanistica del bene.

Si quantificano in circa Euro 5000.00 circa per gli oneri di sanatoria e divisione urbanistica del bene (vedere Det. Comune di Uzzano n. 74 del 14/02/2019), ed Euro 5000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione della scala) a cui vanno a detrarsi anche i costi per la realizzazione della scala di accesso in quota parte con i piani soprastanti (ovvero si ipotizza da computo prodotto in allegato Euro 40704 / 4) pari ad Euro 10176.00 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 81/i, piano t

Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 268.718,04

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano circa Euro 2000,00 per gli oneri di sanatoria e Euro 2500,00 per le spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 81/i, piano t	391,13 mq	687,03 €/mq	€ 268.718,04	100,00%	€ 268.718,04
				Valore di stima:	€ 268.718,04

Valore di stima: € 268.718,04

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Stato di possesso	13781,70	€

Valore finale di stima: € 250.436,34

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano circa Euro 2000,00 per gli oneri di sanatoria e Euro 2500,00 per le spese tecniche.

Si precisa che il contratto di locazione scadrà in data 31/08/2021 (canoni scadenti alla data odierna n. 20), e che potrà essere disdetto un anno prima della scadenza ovvero entro il 31/08/2020, altrimenti si riterrà tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni.

La scarsa appetibilità è connessa a diversi fattori, tra i quali: l'affidabilità finanziaria dell'inquilino, i costi di gestione e manutenzione, l'elevata incidenza della tassazione sulla proprietà.

Un'analisi di mercato evidenzia percentuali di riduzione, rispetto al valore di mercato di immobile

libero, che oscillano in un range tra il 5% e il 25%, in funzione di alcuni parametri, quali la durata residua della locazione e il canone percepito.

Questa formula considera la finalità di utilizzo del bene da parte dell'acquirente.

La stima del valore va quindi prima condotta per comparazione con immobili liberi, che ricadono nello stesso segmento di mercato, e successivamente applicando una riduzione che tenga conto almeno dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato. Si applica quindi la seguente formula analitica ricavata dall'estimo immobiliare:

$$V1 = C - C_m / (1+i)^n + V * (1+s)^n / (1+i)^n$$

dove:

V1 è il valore dell'immobile locato (incognita);

V è il valore di mercato dell'immobile libero (pari ad Euro 264218,04);

C è il canone lordo annuo effettivamente corrisposto (pari ad Euro/mq $4,75 * 12 \text{ mesi} * \text{mq } 372,5 = \text{Euro } 21232,5$);

C_m è il canone lordo annuo di mercato (pari ad Euro/mq $3,46 * 12 \text{ mesi} * \text{mq } 372,5 = \text{Euro } 15466,20$);

i è il saggio di sconto (pari a $i = n * (C - C_m) / V$) $i = 1,67 * 21232,5 - 15466,2 / 268718,04 = 3,5\%$);

s è il saggio di variazione annuale dei prezzi di immobili adibiti a medesima destinazione previsto nel tempo residuo della locazione (pari al -1%);

n è la durata residua della locazione, espressa in anni (pari ad anni 1,67 esponenziale).

Valore immobile locato $V1 = (21232,5 - 15466,2) / (1,035)^{1,67} + 268718,04 * (0,99)^{1,67} / (1,035)^{1,67} = \text{Euro } 254936,34$

La detrazione quindi sarà Euro $268718,04 - \text{Euro } 254936,34 = \text{Euro } 13871,70$

Tali dati sono riferiti alla data della stima e tengono in considerazione quanto dettato nel contratto di locazione. Le risultanze sono perfettamente congruenti con la riduzione in percentuale dettata dall'analisi di mercato richiamata qui sopra.

Su ulteriore incarico si è provveduto ad effettuare il riaccatastamento dei lotti di cui alla presente procedura il bene in questione in seguito all'presentazione di pratica DOCFA Protocollo n.: PT0005955 del 13/02/2020 il lotto 1 ha assunto il seguente identificativo fg. 7 part. 465 sub. 10 di categoria C02 classe 8 consistenza mq. 334 rendita Euro 948,73 (con classamento proposto).

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t
Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 11, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 154.357,65
Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni similari nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano circa Euro 6000,00 per gli oneri di sanatoria e Euro 4000,00 per le spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t	226,60 mq	681,19 €/mq	€ 154.357,65	100,00%	€ 154.357,65
Valore di stima:					€ 154.357,65

Valore di stima: € 154.357,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato di possesso	8032,83	€

Valore finale di stima: € 136.324,82

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetustà e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano circa Euro 6000,00 per gli oneri di sanatoria e Euro 4000,00 per le spese tecniche.

Si precisa che il contratto di locazione scadrà in data 31/08/2021 (canoni scadenti alla data odierna n. 20), e che potrà essere disdetto un anno prima della scadenza ovvero entro il 31/08/2020, altrimenti si riterrà tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni.

La scarsa appetibilità è connessa a diversi fattori, tra i quali: l'affidabilità finanziaria dell'inquilino, i costi di gestione e manutenzione, l'elevata incidenza della tassazione sulla proprietà.

Un'analisi di mercato evidenzia percentuali di riduzione, rispetto al valore di mercato di immobile libero, che oscillano in un range tra il 5% e il 25%, in funzione di alcuni parametri, quali la durata residua della locazione e il canone percepito.

Questa formula considera la finalità di utilizzo del bene da parte dell'acquirente.

La stima del valore va quindi prima condotta per comparazione con immobili liberi, che ricadono nello stesso segmento di mercato, e successivamente applicando una riduzione che tenga conto almeno dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato. Si applica quindi la seguente formula analitica ricavata dall'estimo immobiliare:

$$V1 = C - C_m / (1+i)^n + V^* (1+s)^n / (1+i)^n$$

dove:

Vl è il valore dell'immobile locato (incognita);

V è il valore di mercato dell'immobile libero (pari ad Euro 154357,65);

C è il canone lordo annuo effettivamente corrisposto (pari ad Euro/mq 4,75*12 mesi* mq 206 = Euro 11742);

Cm è il canone lordo annuo di mercato (pari ad Euro/mq 3,46*12 mesi* mq 206 = Euro 8553,12);

i è il saggio di sconto (pari a $i = n * (C - C_m) / V$) $i = 1,67 * 11742 - 8553,12 / 154357,65 = 3,5\%$;

s è il saggio di variazione annuale dei prezzi di immobili adibiti a medesima destinazione previsto nel tempo residuo della locazione (pari al -1%);

n è la durata residua della locazione, espressa in anni (pari ad anni 1,67 esponenziale).

Valore immobile locato $Vl = (11742 - 8553,12) / (1,035)^{1,67} + 154357,65 * (0,99)^{1,67} / (1,035)^{1,67} =$
Euro 146324,82

La detrazione quindi sarà Euro 154357,65 - Euro 146324,82 = Euro 8032,83

Tali dati sono riferiti alla data della stima e tengono in considerazione quanto dettato nel contratto di locazione. Le risultanze sono perfettamente congruenti con la riduzione in percentuale dettata dall'analisi di mercato richiamata qui sopra.

Su ulteriore incarico si è provveduto ad effettuare il riaccatastamento dei lotti di cui alla presente procedura il bene in questione in seguito all'presentazione di pratica DOCFA Protocollo n.: PT0005955 del 13/02/2020 il lotto 2 ha assunto il seguente identificativo fg. 7 part. 465 sub. 11 di categoria C02 classe 8 consistenza mq. 190 rendita Euro 539,70 (con classamento proposto).

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t-1

Trattasi di immobile artigianale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 12, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 392.958,08

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano circa Euro 1500,00 per gli oneri di sanatoria e Euro 2500,00 per le spese tecniche ed Euro 5000,00 per la demolizione delle tettoie abusive.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia	576,87 mq	681,19 €/mq	€ 392.958,08	100,00%	€ 392.958,08

n. 73, piano t-1					
Valore di stima:					€ 392.958,08



Valore di stima: € 392.958,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Altro	5000,00	€

Valore finale di stima: € 383.958,08

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano circa Euro 1500,00 per gli oneri di sanatoria e Euro 2500,00 per le spese tecniche ed Euro 5000,00 per la demolizione delle tettoie abusive.

Si precisa che il bene è stato valutato come libero da qualsiasi vincolo in quanto il canone locativo in essere si è rivelato non adeguato.

Su ulteriore incarico si è provveduto ad effettuare il riaccatastamento dei lotti di cui alla presente procedura il bene in questione in seguito all'presentazione di pratica DOCFA Protocollo n.: PT0005955 del 13/02/2020 il lotto 3 ha assunto il seguente identificativo fg. 7 part. 465 sub. 12 di categoria D1 con rendita Euro 3255,00 (con classamento proposto).

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t

Area urbana

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 16.103,64

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Il manufatto di proprietà della parte conduttrice andrà fatto rimuovere dalla stessa.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t	798,00 mq	20,18 €/mq	€ 16.103,64	100,00%	€ 16.103,64
				Valore di stima:	€ 16.103,64

Valore di stima: € 16.103,64

Valore finale di stima: € 16.103,64

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Il manufatto di proprietà della parte conduttrice andrà fatto rimuovere dalla stessa.

Si precisa che il bene è stato valutato come libero da qualsiasi vincolo in quanto il canone locativo in essere si è rivelato non adeguato.

Su ulteriore incarico si è provveduto ad effettuare il riaccatastamento dei lotti di cui alla presente procedura il bene in questione in seguito alla presentazione di pratica PREGEO con T.M. protocollo 3082/2020 del 23/01/2020 e T.F. protocollo 6154/2020 del 05/02/2020 ed in seguito a pratica DOCFA protocolli n. PT0004959 del 05/02/2020 e n.: PT0006637 del 19/02/2020 il lotto 4 ha assunto il seguente identificativo fg. 7 part. 645 area urbana di mq. 798 esente da rendite.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2

Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito in corso di costruzione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 5, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 124.793,28

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano in circa Euro 35496 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 8000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scale di accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 15879.44 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov.

Pistoia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2	201,52 mq	619,26 €/mq	€ 124.793,28	100,00%	€ 124.793,28
Valore di stima:					€ 124.793,28

Valore di stima: € 124.793,28

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	51375,44	€
Altro	8000,00	€

Valore finale di stima: € 65.417,84

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano in circa Euro 35496 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 8000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scale di accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 15879.44 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede)ed i sub. 14 e 15 (b.c.n.c. spazio per la realizzazione delle scale a comune)

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2
Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito in corso di costruzione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 80.857,25

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetustà e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano in circa Euro 21627 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 8000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scale di accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 10288.75 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2	118,70 mq	681,19 €/mq	€ 80.857,25	100,00%	€ 80.857,25
Valore di stima:					€ 80.857,25

Valore di stima: € 80.857,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	31915,75	€
Altro	8000,00	€

Valore finale di stima: € 40.941,50

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetustà e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano in circa Euro 21627 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 8000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scale di

accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 10288.75 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede)ed i sub. 14 e 15 (b.c.n.c. spazio per la realizzazione delle scale a comune)



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2

Trattasi di immobile artigianale a destinazione uffici in corso di costruzione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 7, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 354.158,55

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell' attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Si quantificano in circa Euro 107408 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 15000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scala di accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 45065.23 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2	333,58 mq	1.061,69 €/mq	€ 354.158,55	100,00%	€ 354.158,55
Valore di stima:					€ 354.158,55



Valore di stima: € 354.158,55

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	152473,23	€

Altro	15000,00	€
-------	----------	---

Valore finale di stima: € 186.685,32



Si quantificano in circa Euro 107408 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per i lavori di completamento del bene, Euro 15000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione delle scale) a cui vanno a sommarsi anche i costi per la realizzazione delle scala di accesso in quota parte con i piani soprastanti ed il lotto 9 (ovvero si ripartisce in quota millesimale in ragione del valore il costo totale come da computo prodotto in allegato (Euro 40704 * 2 scale) - 10176 (quota lotto 9)) pari ad Euro 45065.23 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede)ed i sub. 14 e 15 (b.c.n.c. spazio per la realizzazione delle scale a comune)

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Alessandrini n. 11, piano t
Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio in corso di ristrutturazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 365, Sub. 17, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.407,26

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell' attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Dall' esame degli elaborati presenti agli atti vi risultano alcune difformità di divisione interna.

Si quantificano in circa Euro 1500,00 per gli oneri urbanistici di conformità, ed Euro 25576.00 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per il completamento delle opere, nonché Euro 5000.00 per gli oneri tecnici di sanatoria e completamento delle opere con direzione dei lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio Uzzano (PT) - Via Alessandrini n. 11, piano t	68,20 mq	1.061,69 €/mq	€ 72.407,26	100,00%	€ 72.407,26
Valore di stima:					€ 72.407,26

Valore di stima: € 72.407,26

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€
Altro	25576,00	€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 40.331,26

Si quantificano in circa Euro 1500,00 per gli oneri urbanistici di conformità, ed Euro 25576,00 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia) per il completamento delle opere, nonché Euro 5000,00 per gli oneri tecnici di sanatoria e completamento delle opere per direzione dei lavori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 1

Trattasi di immobile artigianale a destinazione ufficio

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 465, Sub. 9, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 114.566,97

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione. Ai fini della corrispondenza con la situazione catastale dovrà essere effettuata divisione urbanistica del bene.

Si quantificano in circa Euro 5000,00 circa per gli oneri di sanatoria e divisione urbanistica del bene (vedere Det. Comune di Uzzano n. 74 del 14/02/2019), ed Euro 5000,00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione della scala) a cui vanno a detrarsi anche i costi per la realizzazione della scala di accesso in quota parte con i piani soprastanti (ovvero si ipotizza da computo prodotto in allegato Euro 40704 / 4) pari ad Euro 10176,00 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Ufficio Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 1	107,91 mq	1.061,69 €/mq	€ 114.566,97	100,00%	€ 114.566,97
				Valore di stima:	€ 114.566,97

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 114.566,97

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Altro	10176,00	€

Valore finale di stima: € 94.390,97

Si quantificano in circa Euro 5000.00 circa per gli oneri di sanatoria e divisione urbanistica del bene (vedere Det. Comune di Uzzano n. 74 del 14/02/2019), ed Euro 5000.00 per gli oneri tecnici (in quota parte anche per la progettazione della scala) a cui vanno a detrarsi anche i costi per la realizzazione della scala di accesso in quota parte con i piani soprastanti (ovvero si ipotizza da computo prodotto in allegato Euro 40704 / 4) pari ad Euro 10176.00 (oltre IVA come da computo metrico allegato 16 - prezario regione Toscana prov. Pistoia).

Si precisa che il bene è stato valutato come libero da qualsiasi vincolo in quanto il canone locativo in essere si è rivelato non adeguato.

A comune di questo lotto risulta essere la particella 465 sub. 13 (b.c.n.c. resede) e la particella 648(b.c.n.c. resede)ed il sub. 15 (b.c.n.c. spazio per la realizzazione delle scale a comune)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lotto 1: Si precisa che alcuni lavori all'interno dell' unità immobiliare la ditta **** Omissis **** dichiara di averli eseguiti personalmente e produce al sottoscritto fatture di acquisto ed installazione per quanto concerne l'impianto elettrico industriale.

Sul contratto di locazione viene specificato che "il conduttore ha la facoltà di smontare gli impianti da lui realizzati a propria cura e spese (impianti elettrici, allarme, ed eventuale altri) alla restituzione dei locali."

Sul resede al piano terra (BCNC resede esclusivo non frazionato attualmente) dovrà essere in seguito creata una scala per accedere al piano primo così come riportato nel progetto di costruzione del complesso.

Lotto 2: Si precisa che alcuni lavori all'interno dell' unità immobiliare la ditta **** Omissis **** dichiara di averli eseguiti personalmente e produce al sottoscritto fatture di acquisto ed installazione per quanto concerne l'impianto elettrico industriale. Sul contratto di locazione viene specificato che "il conduttore ha la facoltà di smontare gli impianti da lui realizzati a propria cura e spese (impianti elettrici, allarme, ed eventuale altri) alla restituzione dei locali."

Catastalmente detta unità immobiliare risulta essere ricompresa all' interno del sub. 8. In realtà dovrà essere effettuata una nuova planimetria catastale a divisione per la creazione di due distinte unità immobiliari, con la creazione del resede esclusivo a Nord.

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all' ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali (attestazione di conformità parziale ad ultimazione lavori), infatti risulta non essere stata effettuata la divisione urbanistica e di fatto con l' unità immobiliare posta ad Est ovvero il sub. 8, situazione difforme ai progetti concessionati di cui all'ultimazione dei lavori del 06/09/2011.

Sul resede al piano terra (BCNC resede esclusivo non frazionato attualmente) dovrà essere in seguito

creata un area comune.

Lotto 3: Si precisa che alcuni lavori all'interno dell' unità immobiliare la ditta **** Omissis **** mi ha dichiarato di averli eseguiti personalmente (vedi fattura). Si evidenzia altresì che nel contratto di locazione risulterebbe escluso il sub. 9 dalla cessione, in quanto sul contratto in questione non vi si fa menzione.

Sul resede al piano terra (BCNC resede esclusivo non frazionato attualmente) dovrà essere in seguito creata una scala per accedere al piano primo così come riportato nel progetto di costruzione del complesso.

In virtù del sopralluogo effettuato è emerso che sui beni oggetto di stima risultano essere presenti delle difformità rispetto all' ultimo progetto reperito presso gli archivi comunali (attestazione di conformità parziale ad ultimazione lavori), infatti risultano non conformi la divisione dei locali al piano terra con il bene in vendita al lotto 2, alcune misure all'interno dei locali, e la disposizione di alcune aperture su pareti non portanti. Non risultano inoltre sanabile le tettoie in ferro poste sul lato Nord a ridosso con il muro di recinzione, che dovranno essere demolite perchè non rispettano le distanze dai confini.

Lotto 4: Si precisa che sul resede di pertinenza è stato installato un container da parte del conduttore, utilizzato per la produzione del ghiaccio, ed autorizzato con una pratica comunale. L' immobile in oggetto dovrà avere accesso sul passo fg. 7 part. 465 sub. 1. ed in parte su resede part. 465 sub. 8. Dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento al NCT e NCEU con la demolizione dei locali a magazzino presenti in atti, in quanto non più esistenti in loco.

La particella attuale dovrà essere frazionata in quanto porzione di essa dovrà essere destinata ad area a parcheggi (BCNC)

Lotto 5-6-7: L' unità immobiliare in questione risulta in corso di costruzione. Non è stato possibile accedere al piano primo in quanto in loco non è presente alcuna scala e/o accesso, ma è stato effettuato rilievo visivo con drone.

Dalla visione dal drone si evidenzia la mancanza di ogni divisione muraria.

Per accedere al piano in questione dovrà essere realizzata una scala di accesso così come concessionato. Sul resede al piano terra (BCNC resede esclusivo non frazionato attualmente) dovrà essere in seguito creata una scala per accedere al piano primo così come riportato nel progetto di costruzione del complesso. Si precisa che dovrà essere destinata a parcheggio ad uso dei lotti 2-5-6-7-9 un area da destinarsi a parcheggio sul resede del sub. 8 e del sub. 2 ai fini del cambio d'uso urbanistico e sulla part. 594 (BCNC resede non frazionato attualmente).

Lotto 9: Per accedere al piano in questione dovrà essere realizzata una scala di accesso così come concessionato. Sul resede al piano terra (BCNC resede esclusivo non frazionato attualmente) dovrà essere in seguito creata una scala per accedere al piano ammezzato così come riportato nel progetto di costruzione del complesso. Si precisa che dovrà essere destinata a parcheggio ad uso dei lotti 2-5-6-7-9 un area da destinarsi a parcheggio sul resede del sub. 8 e del sub. 2 ai fini del cambio d'uso urbanistico e sulla part. 594 (BCNC resede non frazionato attualmente).

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.

Bientina, li 19/02/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Allegato 1 - atti di provenienza dei lotti (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 2 - concessioni edilizie dei lotti (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Allegato 3 - estratti di mappa (Aggiornamento al 08/08/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 4 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 2 Google maps - Allegato 5 - ortofoto (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 6 - planimetrie catastali ed elaborati planimetrici (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 7 - visure catastali (Aggiornamento al 11/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - visure ipotecarie (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 9 - copia contratti di locazione (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 10 - fatture prodotte dai conduttori (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11 - atti comparabili (Aggiornamento al 01/11/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato 12 - rapporto di valutazione immobiliare (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 13 - visura camerale (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 14 - ricevute di comunicazione inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 10/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 15 - planimetria individuazione lotti e diritti (Aggiornamento al 12/11/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 16 - computi metrici lavori lotti 5-6-7-8 (Aggiornamento al 13/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 17 - estratto PRG (Aggiornamento al 14/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 18 - comparabile affitto pubblicazione agenzia immobiliare (Aggiornamento al 30/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 19 - comparabile affitto atto immobile categoria D1 comparabile (Aggiornamento al 30/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 20 - atti di pignoramento canoni di affitto (Aggiornamento al 30/12/2019)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 21 - spese vive catastali occorrenti per la regolarizzazione (Aggiornamento al 30/12/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 81/i, piano t
Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

Prezzo base d'asta: € 250.436,34

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t
Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 11, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

Prezzo base d'asta: € 136.324,82

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t-1
Trattasi di immobile artigianale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 12, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

Prezzo base d'asta: € 383.958,08

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t
Area urbana
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto

del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona E4 agricola.

Prezzo base d'asta: € 16.103,64



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2
Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito in corso di costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 5, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

Prezzo base d'asta: € 65.417,84

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2
Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito in corso di costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 6, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

Prezzo base d'asta: € 40.941,50



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2
Trattasi di immobile artigianale a destinazione uffici in corso di costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 7, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

Prezzo base d'asta: € 186.685,32



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Alessandrini n. 11, piano t
Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio in corso di ristrutturazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 365, Sub. 17, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto

del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona B1.2 residenziale.

Prezzo base d'asta: € 40.331,26



LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 1
Trattasi di immobile artigianale a destinazione ufficio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 9, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto sono classificati sulla cartografia di progetto del regolamento urbanistico comunale (APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 40/2007) come Zona D 1.1 zona produttive di completamento.

Prezzo base d'asta: € 94.390,97



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.436,34

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 81/i, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	391,13 mq
Stato conservativo:	L' immobile in questione risulta essere in ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.324,82

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	226,60 mq
Stato conservativo:	L' immobile in questione risulta essere in ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 383.958,08



Bene N° 3 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 12, Categoria D1	Superficie	576,87 mq

Stato conservativo:	L' immobile in questione risulta essere in ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile artigianale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.103,64

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 645, Categoria F1	Superficie	798,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di area urbana in buono stato		
Descrizione:	Area urbana		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.417,84

Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	201,52 mq
Stato conservativo:	L' immobile in questione risulta essere in corso di costruzione. Non sono presenti le divisioni, la pavimentazione, gli impianti e gli infissi, e risulta allo stato di grezzo. Per accedere al piano in questione dovrà essere realizzata una scala di accesso così come concessionato.		
Descrizione:	Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito in corso di costruzione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.941,50

Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione	
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	118,70 mq
Stato conservativo:	L' immobile in questione risulta essere in corso di costruzione. Non sono presenti le divisioni, la pavimentazione, gli impianti e gli infissi, e risulta allo stato di grezzo. Per accedere al piano in questione dovrà essere realizzata una scala di accesso così come concessionato.		
Descrizione:	Trattasi di immobile artigianale a destinazione di deposito in corso di costruzione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.685,32

Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	333,58 mq
Stato conservativo:	L' immobile in questione risulta essere in corso di costruzione. Non sono presenti le divisioni, la pavimentazione, gli impianti e gli infissi, e risulta allo stato di grezzo. Per accedere al piano in questione dovrà essere realizzata una scala di accesso così come concessionato.		
Descrizione:	Trattasi di immobile artigianale a destinazione uffici in corso di costruzione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.331,26

Bene N° 8 - Ufficio			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Alessandrini n. 11, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 365, Sub. 17, Categoria F3	Superficie	68,20 mq
Stato conservativo:	L' immobile in questione risulta essere in corso di costruzione. Risulano mancanti, la pavimentazione, gli impianti, e risulta allo stato di grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio in corso di ristrutturazione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.390,97

Bene N° 9 - Ufficio			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Ferruccio Parri - frazione Santa Lucia n. 73, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 465, Sub. 9, Categoria A10	Superficie	107,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione risulta essere in ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile artigianale a destinazione ufficio		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 81/I, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068

- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 224.338,73

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.499.197,32

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2019

Reg. gen. 204 - Reg. part. 142

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritto a Pescia il 04/02/2005

Reg. gen. 656 - Reg. part. 153

Quota: 100

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Stromillo

Data: 01/02/2005

N° repertorio: 35068

- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 06/10/2015

Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652

Quota: 100

Importo: € 448.677,46

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 224.338,73

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 09/06/2016

Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451

Quota: 100

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.073,81

Spese: € 7.926,19

Interessi: € 6.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 28/08/2018

Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684

Quota: 100

Importo: € 2.998.394,64

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2019

Reg. gen. 204 - Reg. part. 142

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritto a Pescia il 04/02/2005

Reg. gen. 656 - Reg. part. 153

Quota: 100

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Stromillo

Data: 01/02/2005

N° repertorio: 35068

- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 06/10/2015

Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652

Quota: 100

Importo: € 448.677,46

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 224.338,73

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 09/06/2016

Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451

Quota: 100

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.073,81

Spese: € 7.926,19

Interessi: € 6.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 28/08/2018

Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684

Quota: 100

Importo: € 2.998.394,64

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



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684



Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00



- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 6.073,81

Spese: € 7.926,19

Interessi: € 6.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA ALESSANDRINI N. 11, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 04/02/2005
Reg. gen. 656 - Reg. part. 153
Quota: 100
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Stromillo
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 35068
- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescia il 06/10/2015
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652
Quota: 100
Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 224.338,73

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 09/06/2016

Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451

Quota: 100

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.073,81

Spese: € 7.926,19

Interessi: € 6.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 28/08/2018

Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684

Quota: 100

Importo: € 2.998.394,64

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.499.197,32



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 16/01/2019

Reg. gen. 204 - Reg. part. 142

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA FERRUCCIO PARRI - FRAZIONE SANTA LUCIA N. 73, PIANO 1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritto a Pescia il 04/02/2005

Reg. gen. 656 - Reg. part. 153

Quota: 100

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Stromillo

Data: 01/02/2005

N° repertorio: 35068

- **ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 06/10/2015

Reg. gen. 3519 - Reg. part. 652

Quota: 100



Importo: € 448.677,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 224.338,73

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 09/06/2016
Reg. gen. 2295 - Reg. part. 451
Quota: 100
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.073,81
Spese: € 7.926,19
Interessi: € 6.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescia il 28/08/2018
Reg. gen. 4387 - Reg. part. 684
Quota: 100
Importo: € 2.998.394,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.499.197,32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 16/01/2019
Reg. gen. 204 - Reg. part. 142
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it