
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2022 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 800.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

INCARICO

All'udienza del 18/05/2022, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometruginanni@virgilio.it; geometruginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Mammianese Nord, piano T (Coord. Geografiche: latitudine 43.908427; Longitudine: 10.689230)

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del complesso immobiliare, posto in Comune di Pescia, lungo la via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco; detta porzione è composta da fabbricati industriali dismessi corredati da viabilità interna, modesti piazzali, area di risulta dalla demolizione di preesistente opificio, ed appezzamenti di terreno in parte contigui ed in parte distaccati; il tutto per una superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto pari a mq.19.855, con esclusione delle particelle 513, 514, 515 e 516, che costituiscono modeste porzioni di edificio insistenti su aree di proprietà del Comune di Pescia. I fabbricati in oggetto sono costituiti da più corpi di fabbrica in parte contigui, elevati di un solo piano fuori terra, in stato di completo abbandono di cui uno privo di copertura, con sviluppo lungo tutto il fronte stradale della via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco. I terreni annessi, sono prevalentemente a nord del complesso industriale, oltre la via San Marco ed in misura ridotta ad est oltre la strada provinciale Mammianese, compresi tra il torrente Pescia e la detta strada.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Allegati:

A - estratto di mappa;

E - doc.fotografica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Mammianese Nord, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale viene integrata con le visure in aggiornamento.



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

Confini: Via Mammianese Nord, residua proprietà **** Omissis ****, Via di San Marco, **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, fiume Pesca, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	5000,00 mq	6250,00 mq	1,00	6250,00 mq	0,00 m	T
capannone senza copertura	800,00 mq	990,00 mq	0,30	297,00 mq	0,00 m	T
viabilità interna - aree di risulta	3900,00 mq	3900,00 mq	0,20	780,00 mq	0,00 m	T
terreni a nord del complesso	6355,00 mq	6355,00 mq	0,15	953,25 mq	0,00 m	
terreni oltre la strada (mapp.273-326)	1290,00 mq	1290,00 mq	0,02	25,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8306,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8306,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Dalle documentazione catastale storica, e dalla documentazione reperita all'archivio del Comune i capannoni presentano altezze variabili in base alla loro tipologia edilizia; dagli stessi risulta quanto segue:

- capannoni con copertura a shed: altezza media circa ml.5,90;
- capannoni con copertura a volta: altezze variabili da ml. 5,00 a ml.8,50;
- capannoni prefabbricati: altezza variabile da ml.4,00 a ml.6,00.

Il terreno posto a nord del complesso immobiliare, oltre la via di San Marco, sviluppa una superficie catastale di mq.6355, di cui mq.295 a canneto.

Il terreno interposto tra il fiume Pescia e Via Mammianese Nord, di forma triangolare, sviluppa una superficie catastale di mq.1290, di cui mq.570 a canneto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2002 al 18/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 298, Sub. 6 Categoria D1 Graffato 513,514,515,516
Dal 01/01/2002 al 18/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 298, Sub. 3 Categoria E
Dal 01/01/2002 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 272,273,321,326,328,344
Dal 19/06/2002 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 298, Sub. 8 Categoria D1 Graffato 513,514,515,516
Dal 19/06/2002 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 298, Sub. 7 Categoria E
Dal 19/06/2002 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 289, Sub. 9 Categoria D1
Dal 17/04/2008 al 09/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 298, Sub. 9 Categoria D1
Dal 17/04/2008 al 09/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 298, Sub. 8 Categoria D1 Graffato 513,514,515,516
Dal 17/04/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 272,273,321,326,328,344
Dal 10/07/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 1 Categoria E
Dal 10/07/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 3 Categoria F4
Dal 10/07/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 2 Categoria F4

		Graffato 513,514,515,516
Dal 17/09/2010 al 11/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 272,273,321,326,328,344
Dal 17/09/2010 al 11/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 3 Categoria F4
Dal 17/09/2010 al 11/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 2 Categoria F4 Graffato 513,514,515,516
Dal 12/12/2011 al 20/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 272,273,321,326,328,344
Dal 12/12/2011 al 20/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 2 Categoria F4 Graffato 513,514,515,516
Dal 12/12/2011 al 20/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 3 Categoria F4
Dal 21/12/2016 al 23/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 272,273,321,326,328,344
Dal 21/12/2016 al 23/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 3 Categoria F4
Dal 21/12/2016 al 23/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 732, Sub. 2 Categoria F4 Graffato 513,514,515,516

Ai fini storico catastali si precisa che:

- la particella 732 sub.2, deriva dalla particella 298 sub.8, a seguito della variazione presentata in data 10 luglio 2008 protocollo n.PT0113772;
- la particella 732 sub.3, deriva dalla particella 298 sub.9, a seguito della variazione presentata in data 10 luglio 2008 protocollo n.PT0113772;
- la particella 732 sub.1 (b.c.n.c.), deriva dalla particella 298 sub.7 (b.c.n.c.), a seguito della variazione presentata in data 10 luglio 2008 protocollo n.PT0113772;
- la particella 732 deriva dalla particella 298 a seguito del tipo mappale protocollo n.PT0113219 del 9 luglio 2008;
- le particelle 298 sub.8, sub.9 e sub.7, derivano dalle particelle 298 sub.6 e 298 sub.3 con variazione del 19 giugno 2002, a loro volta derivate dal map.298 sub.1, con variazione del 2 febbraio 2001;
- le particelle 513 - 514 - 515 e 516, risultano originate con tipo mappale n.3962 del 21 novembre 1986, per scorporo dalla via comunale dell'Acido; in proposito si precisa che dette aree risultano di proprietà del Comune di Pescia, come tra l'altro riportato nel decreto di trasferimento del Tribunale di Pistoia del 15 luglio 1997, trascritto a Pescia in data 24 luglio 1997 al n.1817 di registro particolare, in favore della dante causa società Nobil Restauri srl; nel quale veniva precisato che dette aree risultavano da acquisire dal Comune di Pescia, in base alla Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 3 giugno 1991.

In seguito alla detta Delibera del Consiglio Comunale non ha fatto seguito alcun atto traslativo da parte dell'Amministrazione del Comune di Pescia.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è in parte conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, in quanto le particelle 513 - 514 - 515 e 516, di proprietà del Comune di Pescia, risultano graffate alla particella 732 sub.2 di proprietà della società esecutata; dette particelle sono state riportate nelle note di

trascrizione degli atti societari sopra citati (nota n.1442 del 2008; note nn.1568 e 1569 del 2008; nota n.3815 del 2014; nota n.65 del 2017), seppur non risulti la trascrizione dell'atto traslativo da parte dell'Amministrazione del Comune di Pescia.



Allegato:

I - trasc. decreto trasf. del 1997

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	732	2		F4					T	513,514,515,516
	75	732	3		F4					T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	272				Seminativo	1	000920 mq	6,18 €	5,7 €		
75	273				Seminativo	1	000720 mq	4,83 €	4,46 €		
75	321				Seminativo	1	004160 mq	27,93 €	25,78 €		
75	326				Canneto	1	00570 mq	4,42 €	1,47 €		
75	328				Canneto	2	000295 mq	1,3 €	0,69 €		
75	344				Seminativo	1	000980 mq	6,58 €	6,07 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento, in proposito la sottoscritta ritiene opportuno precisare che i mappali 513,514,515 e 516 (graffati al map.732 sub.2), individuano modeste porzioni di fabbricato edificate su area già adibita a sede stradale di proprietà del Comune di Pescia, come in precedenza precisato.

La parte aggiudicataria dovrà provvedere a sua cura e spese, a concordare con il Comune di Pescia, l'iter per l'eventuale acquisizione dei mappali 513,514,515 e 516.

Si precisa che i beni in oggetto risultano rappresentati unicamente nell'elaborato planimetrico presentato in

data 10 luglio 2008 al n. PT01137772 di protocollo, a seguito della variazione presentata in data 10 luglio 2008 al n. PT0113781 di protocollo, per modifica della destinazione da opificio a unità in corso di definizione.

Il suindicato elaborato planimetrico non corrisponde esattamente allo stato di fatto, in quanto porzione del map.732 sub.2 risulta demolito, inoltre la mappa catastale riporta i beni in oggetto nella loro originaria consistenza, precedente alle opere di demolizione.

Costo stimato per l'aggiornamento catastale con redazione nuovo elaborato planimetrico e tipo mappale a demolizione: Euro 1800,00.

L'eventuale variazione catastale per scorporo delle particelle 513-514-515-516 di proprietà del Comune di Pescia, dalla particella 732 sub.2, costo stimato in Euro 1500,00.

Allegati:

- A - estratto mappa
- B - visure storiche C.F.
- C - visure storiche C.T.
- C1 - visure C.T.
- D -elab.planimetrico

PRECISAZIONI

In considerazione dello stato di abbandono e degrado degli immobili, in sede di sopralluogo, effettuato in data 20/09/2022, è stata fatta una ricognizione fotografica dei beni, senza misurazione degli stessi.

PATTI

I beni al momento del sopralluogo risultavano in stato di completo abbandono, precisando che il terreno individuato dal mappale 273 e porzione del terreno mappale 326, risulta occupato da terzi senza titolo, come in seguito precisato.

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati in oggetto risultano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, lo stato di degrado è avanzato, un capannone è privo della copertura, gli immobili risultano inagibili.

Le aree scoperte del complesso risultano invase da rovi e vegetazione spontanea per incuria, come documentato dalle fotografie allegate. A maggior chiarimento si allegano le vecchie planimetrie catastali dell'immobile (precedenti alle opere di demolizione) con indicazione dei punti di vista.

Allegati:

- E - doc.fotografica
- N - planim. con punti di vista
- N1 - mappa con punti di vista

PARTI COMUNI

Le parti comuni al complesso immobiliare in oggetto risultano rappresentate nell'elaborato planimetrico protocollo n. PT0113772 del 10 luglio 2008 (Allegato D), identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in foglio 75 dal mappale 732 sub.1, b.c.n.c. - resede comune ai subalterni 2 e 3 del map.732.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

- esiste una linea elettrica dell'alta tensione che attraversa trasversalmente in senso ovest-est il terreno a nord del complesso e sul mappale 321 insiste un traliccio di sostegno della detta linea elettrica;
- il terreno a nord del complesso, mappale 344 in fregio alla via Provinciale Mammianese, risulta in parte destinato a viabilità, in parte utilizzato dalle proprietà confinanti come parcheggio;
- il terreno ad est del complesso, mappali 273 e 326, compreso tra la via Provinciale Mammianese ed il fiume Pescia, risulta in parte utilizzato da terzi come parcheggio e deposito auto, sul terreno risulta inoltre posizionato, da terzi, un manufatto in struttura prefabbricata, in proposito il signor **** Omissis **** socio di minoranza, ha riferito di non aver notizie in merito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I capannoni oggetto di pignoramento hanno finiture degradate e/o inesistenti, le strutture sono in parte in cemento armato ed in parte in muratura; le coperture sono in parte a Shed, costituite da elementi di legno con lucernari in ferro e vetro; in parte a volta con struttura in laterizio armato, con lucernari in ferro e vetri. I terreni annessi risultano in stato di abbandono, in parte occupati da detriti, in parte utilizzati da terzi come parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il complesso immobiliare nel suo insieme risulta in stato di completo abbandono, ad eccezione del terreno interposto tra la strada provinciale Mammianese ed il torrente Pescia, mappali 273 e 326, in parte utilizzato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1997 al 23/05/2008	**** Omissis ****	verbale di assemblea trasformazione società e trasf.sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		claudia coppola	09/07/1997	3968	1439

		bottazzi			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	23/05/2008		1568 e 1569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/1997 al 17/04/2008	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	15/07/1997	772	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	24/07/1997		1817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio registro Pistoia	01/08/1997	1792	
Dal 17/04/2008 al 16/09/2010	**** Omissis ****	atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Regni	17/04/2008	202346	38636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	14/05/2008		1442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2010 al 12/12/2011	**** Omissis ****	atto trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Regni	16/09/2010	208851	43259
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	13/10/2010		2782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		ufficio registro di Pistoia	12/10/2010	6853	
Dal 12/12/2011 al 21/12/2016	**** Omissis ****	scrittura privata accertata giudizialmente			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	12/12/2011	1861	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	27/11/2014		3815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2016 al 14/09/2022	**** Omissis ****	trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Regni	21/12/2016	220493	51978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	10/01/2017		65
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Precisazioni sulla cronistoria:

* I beni in oggetto sono pervenuti alla società **** Omissis ****, per atto di trasformazione società ai rogiti del Notaio Marco Regni del 21 dicembre 2016 Rep.220493/51978, trascritto a Pescia il 10 gennaio 2017 al n.65 di registro particolare; con il quale la società **** Omissis ****, si è trasformata in **** Omissis **** con sede in Viareggio. (nella nota sono riportate anche le particelle 513,514,515 e 516)

- alla società **** Omissis **** per conferimento dalla società **** Omissis ****, con scrittura privata accertata giudizialmente dal Tribunale di Pistoia in data 12 dicembre 2011 repertorio n.1861, trascritta a Pescia il 27 novembre 2014 al n.3815 registro particolare; (nella nota sono riportate anche le particelle 513,514,515 e 516); trascrizione annotata di inefficacia parziale in data 12 novembre 2015 al n.471 del registro particolare (il Tribunale di Pistoia in data 3 settembre 2015 rep.773, ha dichiarato l'inefficacia nei confronti del signor ****

Omissis ****);

* alla società **** Omissis **** per atto di trasformazione società ai rogiti del Notaio Marco Regni del 16 settembre 2010 Rep.208851/43259, registrato a Pistoia il 12 ottobre 2010 al n.6853 serie 1T, trascritto a Pescia il 13 ottobre 2010 al n.2782 di registro particolare; con il quale la società **** Omissis **** si è trasformata in **** Omissis **** (nella nota sono riportate anche le particelle 513,514,515 e 516)

* alla società **** Omissis **** con sede in Pistoia, per atto di fusione ai rogiti del Notaio Marco Regni del 17 aprile 2008 Rep.202364/38636, trascritto a Pescia il 14 maggio 2008 al n.1442 di registro particolare, per incorporazione della **** Omissis ****.a. con sede in Pescia; (nella nota sono riportate anche le particelle 513,514,515 e 516)

* alla società **** Omissis **** . per atto di trasformazione società ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 9 luglio 1997 Rep.3968/1439, trascritto a Pescia il 23 maggio 2008 ai nn.1568 e 1569 di registro particolare, con il quale la società **** Omissis **** con sede in Sesto Fiorentino si è trasformata in s.p.a. con trasferimento della sede a Pescia; (nella nota sono riportate anche le particelle 513,514,515 e 516)

* alla società **** Omissis **** i beni in oggetto risultavano pervenuti con decreto di trasferimento del Tribunale di Pistoia del 11/15 luglio 1997, trascritto a Pescia il 24 luglio 1997 al n.1817 di registro particolare, dalla società **** Omissis ****, in ambito a procedura fallimentare; nel decreto di trasferimento veniva dato atto che i mappali 513, 514, 515 e 516 erano da acquisire dal Comune di Pescia, in base a Delibera n.60 del 3 giugno 1991;

* alla società **** Omissis **** con sede in Pescia, con verbale di Assemblea ricevuto dal notaio Daniela Auricchio in data 30 giugno 1983 repertorio n.10365, trascritto a Pescia in data 8 luglio 1983 al n.1695 del registro particolare, con il quale la società **** Omissis **** con sede in Pescia ha trasformato la ragione sociale in **** Omissis **** srl con sede in Pescia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 22/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Pescia il 14/08/2008
Reg. gen. 4648 - Reg. part. 1164
Quota: 1/1
Importo: € 7.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Percentuale interessi: 7,149 %
Rogante: Marco Regni
Data: 12/08/2008
N° repertorio: 203496
N° raccolta: 39457

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale (accertamento giudiziale sottoscrizione atti)**

Trascritto a Pescia il 04/02/2009

Reg. gen. 539 - Reg. part. 333

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La domanda giudiziale grava, tra altri beni, quelli rappresentati al C.F. in fg.75 mappali 732 sub.1, 732 sub.2, 732 sub.3, ed al C.T. in fg.75 mappali 272, 321, 328, 344, 273 e 326. Il signor Berti Riccardo conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia, la società Patrimonia spa, per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dalla convenuta in calce al contratto costitutivo della società FIMIT di Berti R. e C sas.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 30/07/2009

Reg. gen. 3912 - Reg. part. 2257

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la relativa procedura esecutiva RG n.289/2009, è stata dichiarata estinta dal G.E. all'udienza del 03/02/2022.

- **Domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione)**

Trascritto a Pescia il 31/05/2010

Reg. gen. 2613 - Reg. part. 1553

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La domanda giudiziale grava, tra altri beni, quelli rappresentati al C.F. in fg.75 mappali 732 sub.2, 513, 514, 515, 516, 732 sub.3, ed al C.T. in fg.75 mappali 272, 321, 328, 344, 273 e 326.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2022

Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nella cancellazione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria n.1164 del 2008 (tassa ipotecaria € 35,00);

- Trascrizione della domanda giudiziale n. 333 del 2009 (imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di bollo ad € 59,00; per complessivi € 294,00);

- Trascrizione della domanda giudiziale n. 1533 del 2010 (imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di bollo ad € 59,00; per complessivi € 294,00);

- verbale di pignoramento n.2257 del 2009 (imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di bollo ad € 59,00; per complessivi € 294,00);

- verbale di pignoramento n.1071 del 2022 (imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di

bollo ad € 59,00; per complessivi € 294,00).

Allegati:

G - visure ipotecarie

H - Gravami



NORMATIVA URBANISTICA

I beni in oggetto, ai sensi del PRG approvato con delibera del CC in data 09.12.1998, ricadono:

- quanto ai mappali 272, 328, 732 e 321 in zona "R(n)" - sottozona "R(2) - stabilimento del Magro", zona di rinnovo e riqualificazione, disciplinata dall'art.49 delle N.T.A., il mappale 321 ricade anche in zona a viabilità;
- quanto ai mappali 273-326 in zona R-FLU "Aree di rispetto a vincolo speciale- Aree di rispetto fluviale", disciplinata dall'art.83 delle N.T.A.; la particella 326 in parte in zona "Rete Viaria di Progetto";
- quanto al mappale 344 in parte in sottozona D1, in parte in aree con previsione di parcheggi programmati, in parte in Rete Viaria di progetto, a viabilità pubblica - rete viaria esistente; in parte in sottozona R2-Stabilimento Del Magro; in parte in rete viaria esistente.

I beni in oggetto, ai sensi del P.O. adottato in data 31 maggio 2022 con delibera di Consiglio Comunale, già pubblicato sul Burt il 12 giugno 2022, ricadono:

- quanto ai mappali 273-326 in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti; - quanto al mappale 344: in zona DM1-Parti del Territorio a prevalente carattere misto commerciale/produttivo di recente formazione; in zona F6 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o progetto; ed in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici;
- quanto al mappale 272: in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; in zona F4-Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato; in zona RU-Parti del territorio urbanizzato soggette ad interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale;
- quanto al mappale 328: in zona F6 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o progetto; in parte in zona F5;
- quanto al mappale 732: in zona RU-Parti del territorio urbanizzato soggette ad interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale; in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; in zona P - Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici; in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti; in parte a viabilità (interna al Tu_r2)
- quanto al mappale 321: in zona F4-Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato; in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; in zona P - Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici; in zona RU-Parti del territorio urbanizzato soggette ad interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale.

Le particelle 326, 273, 344, 272, 328, 732 e 321 (unitamente al map.731 non oggetto di pignoramento) sono ricomprese nell'area di recupero TU_r2 di cui alle schede norma D.T. 02b.

Descrizione e obiettivi della scheda:

"L'area oggetto della Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", lungo la Via Mammianese a Nord del centro storico. Il complesso, in parte crollato, oramai in stato di abbandono e di degrado urbanistico e necessita di intervento urgente di recupero; con l'obiettivo di recuperare l'area e parte del complesso ancora esistente per attività miste, commerciali, direzionali, residenziali e di servizio oltre che a parcheggi pubblici per il centro storico e risanare tutta l'area e far sì che questa parte, assieme alle altre aree poste al di là della Via Mammianese, contribuiscano a ridefinire il tessuto urbano della città di Pescia."

FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzioni prevalenti: a) Residenziale, c) Commerciale, e) Direzionale e di servizio.

E' possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26 delle N.T.A.

DIMENSIONAMENTO

S.T.: 19.443 mq

S.F.: 7.904 mq

I.T.: 0,643mq/mq

S.E.: 12.500 mq, di cui:

- 5.000 mq per la funzione a) Residenza;
- 4.500 mq per la funzione c) Commerciale;
- 3.000 mq per la funzione e) Direzionale e di servizio;

I.C.: 50%, per le aree oggetto di nuove costruzioni ad esclusione dell'area occupata dalla struttura con copertura a shed, suscettibile di mantenimento

Hmax: 4 NP

Per quanto concerne la quota di standard pubblici, devono essere realizzati i parcheggi e il verde pubblico identificati nelle tavole di progetto.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A.

Il Piano di Recupero potrà sviluppare ad una scala maggiore l'organizzazione delle superfici fondiarie, relativamente alle nuove costruzioni, inglobando in un'unica zona, sia la zona F4 che l'area occupata attualmente del capannone a volta a botte da demolire.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" ed è interessata dalla presenza di due vincoli a carattere paesaggistico, entrambi ex art.142 del D.Lgs 42/2004 e nella fattispecie: "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c)" e "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett.g".

Inoltre l'area in oggetto si trova a ridosso dell'area oggetto di vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia".

Si rimanda alle Schede Norma (Allegato "F") per le ulteriori informazioni e dettagli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle indagini svolte presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Pescia è emerso che la costruzione dell'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni sopradescritti, risale a data anteriore al primo settembre 1967 (a seguito delle Licenze Edilizie n.7 del 1934, n.10 del 1936, n.7 del 1939, n.39 del 1952, n.39 del 1956, n.18 del 1960 e n.92 del 1960); successivamente l'intero complesso è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione a sanatoria n.42 del 15 /02/1991, ai sensi della L.47/85, Pratica di condono n.1527/1986, per la costruzione di un magazzino semi-prefabbricato (porzione dello stabilimento industriale mappale 298), rilasciata a nome della società **** Omissis ****;
- approvazione del Piano di Recupero ex officio "Del Magro", con deliberazione del C.C. n.109 del 30/12/1999, cui non ha fatto seguito alcuna richiesta di concessione edilizia;
- Piano di Recupero "area ex Del Magro" di cui alla convenzione stipulata in data 7/12/2001, per la durata di

anni 10 dalla data di stipula;

- approvazione del Piano di Recupero area ex "Del Magro", con deliberazione della G.C. n.150 del 16/5/2006;
- P.E. n.919 del 12/12/2006, per la demolizione di alcuni capannoni per la messa in sicurezza del complesso, presentata dalla società **** Omissis ****;
- P.E. n.489 del 10/07/2008, piano di recupero area "ex Del Magro" a nome della società **** Omissis ****, con indicazione della superficie coperta dai fabbricati pari mq.13.332,75, superficie dell'intero complesso pari a mq.22.737,00 ed un volume pari a mc.92.711,53; cui non ha fatto seguito il rilascio del permesso a costruire;
- D.I.A. n.375/D/2011 del 11/07/2011, protocollo n.16279, per lavori di pulizia dell'area e messa in sicurezza degli edifici; pratica presentata a nome della società **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che:

- le pratiche edilizie relative alle Licenze Edilizie n.7 del 1934, n.10 del 1936, n.7 del 1939, n.39 del 1952, n.39 del 1956, n.18 del 1960 e n.92 del 1960 non sono state reperite;
- le tavole di progetto allegate ai piani di recupero rappresentano la sagoma in pianta dei fabbricati, con tabella indicativa delle superfici e dei volumi.

Dal confronto tra la situazione rappresentata nei suddetti grafici non esiste corrispondenza con lo stato dei luoghi, in quanto le tettoie sul lato nord, sul lato est e quelle interposte tra i fabbricati risultano demolite; un capannone risulta privo di copertura, demolita a seguito di ordinanza del Comune; per dette opere non risultano le relative pratiche edilizie.

La regolarizzazione urbanistica dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale, in relazione agli interventi di recupero previsti dal Piano Operativo (area di recupero TU_r2) di cui alla scheda allegata sotto la lettera "E", in quanto l'area di recupero si riferisce all'intero complesso immobiliare, comprendente altri beni di proprietà della società esecutata, non oggetto della presente procedura esecutiva; per gli interventi edilizi si rende necessario presentare un progetto unitario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Mammianese Nord, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del complesso immobiliare, posto in Comune di Pescia, lungo la via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco; detta porzione è composta da fabbricati industriali dismessi corredati da viabilità interna, modesti piazzali, area di risulta dalla demolizione di preesistente opificio, ed appezzamenti di terreno in parte contigui ed in parte distaccati; il tutto per una superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto pari a mq.19.855, con esclusione delle particelle 513, 514, 515 e 516, che costituiscono modeste porzioni di edificio insistenti su aree di proprietà del Comune di Pescia. I fabbricati in oggetto sono costituiti da più corpi di fabbrica in parte contigui, elevati di un solo piano fuori terra, in stato di completo abbandono di cui uno privo di copertura, con sviluppo lungo tutto il fronte stradale della via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco. I terreni annessi, sono prevalentemente a nord del complesso industriale, oltre la via San Marco ed in misura ridotta ad est oltre la strada provinciale Mammianese, compresi tra il torrente Pescia e la detta strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 732, Sub. 2, Categoria F4, Graffato 513,514,515,516 - Fg. 75, Part. 732, Sub. 3, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 272, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 273, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 321, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 326, Qualità Canneto - Fg. 75, Part. 328, Qualità Canneto - Fg. 75, Part. 344, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.245.907,50

Nella determinazione del valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto dello stato di avanzato degrado degli immobili, in stato di completo abbandono, dell'assenza di tutti gli impianti.

• Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili a destinazione artigianale di dimensioni minori a quelle in oggetto, non avendo reperito ulteriori vendite per immobili analoghi per consistenza comparabili con quella del bene oggetto di stima.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: zona sub-urbana; - contesto: tipologia edilizia prevalente abitativa con presenza di attività produttive, con limitate aree a parcheggio pubblico nelle vicinanze;
- stato manutentivo: pessimo;
- destinazione e dislocazione: complesso industriale dismesso inagibile.

• Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione Borsino Immobiliare - Comune Pescia: Centro storico-Nord-Ovest:

* capannoni tipici: valore minimo Euro 271,00; valore medio Euro 344,00; valore massimo Euro 417,00;

* capannoni produttivi; valore minimo Euro 164,00; valore medio Euro 208,00; valore massimo Euro 252,00.

- Quotazioni di compravendite stipulate, nel Comune negli ultimi anni:

- Atto not. C.C.Bottazzi del 22/07/2019 rep.49280/15079, laboratorio con ufficio, servizi e resede, in Via Gabriele D'Annunzio (cat.C/3 mq. 470; edificato nell'anno 1969, ed interventi nell'anno 1974), prezzo Euro 115.000,00 (circa 244,00/mq);

- Atto not. C.C.Bottazzi del 10/12/2020 rep.50058/15645, laboratorio con uffici e magazzino, in località San Marco, all'interno della Via Mammianese Nord (cat.C/3 mq. 296, cat.C/2 di mq. 165; edificato nell'anno 1997), prezzo Euro 180.000,00 (circa 390,00/mq);

- Atto not. R.Centoni del 30/07/2021 rep.3359/2800, due locali laboratorio, con uffici, magazzino e

servizi, frazione Alberghi, Via degli Alberghi (cat.C/3 mq. 409; edificato nell'anno 1952, ed interventi nell'anno 1978), prezzo Euro 105.000,00 (circa 256,00/mq);

La media dei valori è stata ridotta in relazione allo stato di degrado dei beni oggetto di procedura esecutiva, nella fattispecie influisce in modo determinante e negativo anche la consistenza dei beni. Per queste considerazioni si ritiene appropriato applicare un valore unitario di €150,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Pesca (PT) - via Mammianese Nord, piano T	8306,05 mq	150,00 €/mq	€ 1.245.907,50	100,00%	€ 1.245.907,50
				Valore di stima:	€ 1.245.907,50

Valore di stima: € 1.245.907,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese aggiornamento catastale	3300,00	€
incertezza sui tempi per l'attuazione Piano di Recupero e regolarizzazione urbanistica	20,00	%
bonifica dei terreni e fabbricati	15,00	%

Valore finale di stima: € 800.000,00

Il valore di stima finale pari ad Euro 806.539,88 viene arrotondato ad Euro 800.000,00.

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

Pistoia, li 27/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ginanni Mirna


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - B - visure storiche C.F.
- ✓ Altri allegati - C - visure storiche C.T.
- ✓ Altri allegati - C1 - visure C.T.
- ✓ Altri allegati - D -elab.planimetrico
- ✓ Altri allegati - E - doc.fotografica
- ✓ Altri allegati - F - Scheda Norma
- ✓ Altri allegati - G - visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - H - Gravami
- ✓ Altri allegati - I - trasc. decreto trasf. del 1997
- ✓ Altri allegati - L - note trasc. provenienza
- ✓ Altri allegati - M - visura camerale
- ✓ Altri allegati - N - planim. con punti di vista
- ✓ Altri allegati - N1- mappa con punti di vista


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Mammianese Nord, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del complesso immobiliare, posto in Comune di Pescia, lungo la via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco; detta porzione è composta da fabbricati industriali dismessi corredati da viabilità interna, modesti piazzali, area di risulta dalla demolizione di preesistente opificio, ed appezzamenti di terreno in parte contigui ed in parte distaccati; il tutto per una superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto pari a mq.19.855, con esclusione delle particelle 513, 514, 515 e 516, che costituiscono modeste porzioni di edificio insistenti su aree di proprietà del Comune di Pescia. I fabbricati in oggetto sono costituiti da più corpi di fabbrica in parte contigui, elevati di un solo piano fuori terra, in stato di completo abbandono di cui uno privo di copertura, con sviluppo lungo tutto il fronte stradale della via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco. I terreni annessi, sono prevalentemente a nord del complesso industriale, oltre la via San Marco ed in misura ridotta ad est oltre la strada provinciale Mammianese, compresi tra il torrente Pescia e la detta strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 732, Sub. 2, Categoria F4, Graffato 513,514,515,516 - Fg. 75, Part. 732, Sub. 3, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 272, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 273, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 321, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 326, Qualità Canneto - Fg. 75, Part. 328, Qualità Canneto - Fg. 75, Part. 344, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni in oggetto, ai sensi del PRG approvato con delibera del CC in data 09.12.1998, ricadono: - quanto ai mappali 272, 328, 732 e 321 in zona "R(n)" - sottozona "R(2) - stabilimento del Magro", zona di rinnovo e riqualificazione, disciplinata dall'art.49 delle N.T.A., il mappale 321 ricade anche in zona a viabilità; - quanto ai mappali 273-326 in zona R-FLU "Aree di rispetto a vincolo speciale- Aree di rispetto fluviale", disciplinata dall'art.83 delle N.T.A.; la particella 326 in parte in zona "Rete Viari di Progetto"; - quanto al mappale 344 in parte in sottozona D1, in parte in aree con previsione di parcheggi programmati, in parte in Rete Viaria di progetto, a viabilità pubblica - rete viaria esistente; in parte in sottozona R2-Stabilimento Del Magro; in parte in rete viaria esistente. I beni in oggetto, ai sensi del P.O. adottato in data 31 maggio 2022 con delibera di Consiglio Comunale, già pubblicato sul Burt il 12 giugno 2022, ricadono: - quanto ai mappali 273-326 in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti; - quanto al mappale 344: in zona DM1-Parti del Territorio a prevalente carattere misto commerciale/produttivo di recente formazione; in zona F6 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o progetto; ed in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; - quanto al mappale 272: in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; in zona F4-Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato; in zona RU-Parti del territorio urbanizzato soggette ad interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale; - quanto al mappale 328: in zona F6 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o progetto; in parte in zona F5; - quanto al mappale 732: in zona RU-Parti del territorio urbanizzato soggette ad interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale; in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; in zona P - Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici; in zona F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti; in parte a viabilità (interna al Tu_r2) - quanto al mappale 321: in zona F4-Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato; in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; in zona P - Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici; in zona RU-Parti del territorio urbanizzato soggette ad interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale. Le particelle 326, 273, 344, 272, 328, 732 e 321 (unitamente al map.731 non oggetto di pignoramento) sono ricomprese nell'area di recupero TU_r2 di cui alle schede norma D.T. 02b. Descrizione e obbiettivi della scheda: "L'area oggetto

della Scheda Norma è localizzata all'interno dell'"U.T.O.E. 3 - Centro", lungo la Via Mammianese a Nord del centro storico. Il complesso, in parte crollato, oramai in stato di abbandono e di degrado urbanistico e necessita di intervento urgente di recupero; con l'obbiettivo di recuperare l'area e parte del complesso ancora esistente per attività miste, commerciali, direzionali, residenziali e di servizio oltre che a parcheggi pubblici per il centro storico e risanare tutta l'area e far sì che questa parte, assieme alle altre aree poste al di là della Via Mammianese, contribuiscano a ridefinire il tessuto urbano della città di Pescia." FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO Funzioni prevalenti: a) Residenziale, c) Commerciale, e) Direzionale e di servizio. E' possibile comunque l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili in funzione della Zona Omogenea prevista art.26 delle N.T.A. DIMENSIONAMENTO S.T.: 19.443 mq S.F.: 7.904 mq I.T.: 0,643mq/mq S.E.: 12.500 mq, di cui: • 5.000 mq per la funzione a) Residenza; • 4.500 mq per la funzione c) Commerciale; • 3.000 mq per la funzione e) Direzionale e di servizio; I.C.: 50%, per le aree oggetto di nuove costruzioni ad esclusione dell'area occupata dalla struttura con copertura a shed, suscettibile di mantenimento Hmax: 4 NP Per quanto concerne la quota di standard pubblici, devono essere realizzati i parcheggi e il verde pubblico identificati nelle tavole di progetto. STRUMENTI ATTUATIVI Piano di Recupero - art.11 delle N.T.A. Il Piano di Recupero potrà sviluppare ad una scala maggiore l'organizzazione delle superfici fondiarie, relativamente alle nuove costruzioni, inglobando in un'unica zona, sia la zona F4 che l'area occupata attualmente del capannone a volta a botte da demolire. INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" ed è interessata dalla presenza di due vincoli a carattere paesaggistico, entrambi ex art.142 del D.Lgs 42/2004 e nella fattispecie: "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c)" e "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett.g". Inoltre l'area in oggetto si trova a ridosso dell'area oggetto di vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia". Si rimanda alle Schede Norma (Allegato "F") per le ulteriori informazioni e dettagli.

Prezzo base d'asta: € 800.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 800.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via Mammianese Nord, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 732, Sub. 2, Categoria F4, Graffato 513,514,515,516 - Fg. 75, Part. 732, Sub. 3, Categoria F4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 272, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 273, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 321, Qualità Seminativo - Fg. 75, Part. 326, Qualità Canneto - Fg. 75, Part. 328, Qualità Canneto - Fg. 75, Part. 344, Qualità Seminativo	Superficie	8306,05 mq
Stato conservativo:	I fabbricati in oggetto risultano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, lo stato di degrado è avanzato, un capannone è privo della copertura, gli immobili risultano inagibili. Le aree scoperte del complesso risultano invase da rovi e vegetazione spontanea per incuria, come documentato dalle fotografie allegate. A maggior chiarimento si allegano le vecchie planimetrie catastali dell'immobile (precedenti alle opere di demolizione) con indicazione dei punti di vista. Allegati: E - doc.fotografica N - planim. con punti di vista N1 - mappa con punti di vista		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del complesso immobiliare, posto in Comune di Pescia, lungo la via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco; detta porzione è composta da fabbricati industriali dismessi corredati da viabilità interna, modesti piazzali, area di risulta dalla demolizione di preesistente opificio, ed appezzamenti di terreno in parte contigui ed in parte distaccati; il tutto per una superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto pari a mq.19.855, con esclusione delle particelle 513, 514, 515 e 516, che costituiscono modeste porzioni di edificio insistenti su aree di proprietà del Comune di Pescia. I fabbricati in oggetto sono costituiti da più corpi di fabbrica in parte contigui, elevati di un solo piano fuori terra, in stato di completo abbandono di cui uno privo di copertura, con sviluppo lungo tutto il fronte stradale della via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco. I terreni annessi, sono prevalentemente a nord del complesso industriale, oltre la via San Marco ed in misura ridotta ad est oltre la strada provinciale Mammianese, compresi tra il torrente Pescia e la detta strada.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Pescia il 14/08/2008
Reg. gen. 4648 - Reg. part. 1164
Quota: 1/1
Importo: € 7.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Percentuale interessi: 7,149 %
Rogante: Marco Regni
Data: 12/08/2008
N° repertorio: 203496
N° raccolta: 39457



Trascrizioni

- **Domanda giudiziale (accertamento giudiziale sottoscrizione atti)**
Trascritto a Pescia il 04/02/2009
Reg. gen. 539 - Reg. part. 333
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La domanda giudiziale grava, tra altri beni, quelli rappresentati al C.F. in fg.75 mappali 732 sub.1, 732 sub.2, 732 sub.3, ed al C.T. in fg.75 mappali 272, 321, 328, 344, 273 e 326. Il signor Berti Riccardo conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia, la società Patrimonia spa, per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dalla convenuta in calce al contratto costitutivo della società FIMIT di Berti R. e C sas.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 30/07/2009
Reg. gen. 3912 - Reg. part. 2257
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che la relativa procedura esecutiva RG n.289/2009, è stata dichiarata estinta dal G.E. all'udienza del 03/02/2022.
- **Domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione)**
Trascritto a Pescia il 31/05/2010
Reg. gen. 2613 - Reg. part. 1553
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: La domanda giudiziale grava, tra altri beni, quelli rappresentati al C.F. in fg.75 mappali 732 sub.2, 513, 514, 515, 516, 732 sub.3, ed al C.T. in fg.75 mappali 272, 321, 328, 344, 273 e 326.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2022

Reg. gen. 1637 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

