

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Dadà Leonardo, nella procedura 2/2020



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1° ..	7
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	8
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	8
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	9
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	9
Lotto 1	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	10
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	10
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	10
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	11
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	12
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	13
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	14

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	15
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	15
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	16
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	16
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	17
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	18
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	21
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	24
Normativa urbanistica	26



Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°.....	26
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	26
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°.....	26
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	28
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°.....	29
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	29
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	30
Lotto 2	30
Titolarità.....	30
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	30
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	30
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	31
Confini	31
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	31
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	31
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	31
Consistenza	31
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	31
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	32
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	32
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	33
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	34
Dati Catastali.....	34
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	34
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	35
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	35
Stato conservativo.....	35
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	35

Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	36
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	36
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	36
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	36
Stato di occupazione	36
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	36
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	37
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	37
Provenienze Ventennali.....	37
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	37
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	39
Formalità pregiudizievoli	40
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	40
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	41
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	42
Normativa urbanistica	43
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	43
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	44
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	44
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	45
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	46
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	46
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	46
Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	50
Riepilogo bando d'asta	55
Lotto 1	55
Lotto 2	56
Schema riassuntivo Procedura 2/2020	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 970.000,00	57

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 417.000,00	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	60
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°.....	60
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	61
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	62
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	63
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	64
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	65

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Dadà Leonardo, con studio in Via Parallela Nord, 1 - 51100 - Pistoia (PT), email leodada@tin.it, PEC leonardo.dada@geopec.it, Tel. 0573 20 757, Fax 0573 20 757, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°
- **Bene N° 2** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini.

L'immobile è situato nella zona ovet del territorio comunale, e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo.

La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni.

Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta in maggioranza su un solo piano fuori terra salvo porzioni soppalcate e la palazzina degli uffici che trova distribuzione su due piani.

In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da vari vani ad uso ufficio e accessori, due ampi vani destinati in parte all'attività di produzione e in parte ad uso magazzino/deposito, e al piano primo da una sala esposizione, servizi igienici e vani ad uso ufficio (di cui porzione è attualmente adibita a civile abitazione).

L'unità è inoltre fornita di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una cabina elettrica di trasformazione costituente porzione, ed a servizio, di fabbricato artigianale ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, via Francesca n.c. 987. Detto immobile è formato da un solo vano con antistante area scoperta.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da porzione di piazzale, posizionata nella parte frontale del complesso edilizio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra di un fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini.

L'immobile è situato nella zona ovest del territorio comunale e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo.

La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni.

Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta su un solo piano fuori terra ad esclusione della palazzina adibita ad uffici che presenta distribuzione su due piani fuori terra.

In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da un ampio vano attualmente adibito a magazzino oltre locale uso ufficio e servizio igienico; questi locali sono internamente collegati con la palazzina uffici, posizionata sul lato sud della costruzione, che si presenta attualmente allo stato "grezzo" (di fatto sono state realizzate sole le parti strutturali dei due livelli e la scala interna di collegamento).



Il lotto è inoltre fornita di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da una porzione di piazzale, posizionata nella parte nord-ovest del lotto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da una porzione di piazzale, posizionata nella parte ovest del lotto.

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 Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°
- **Bene N° 2** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

I confini sono costituiti da: altra proprietà della società **** Omissis **** su più lati, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** parti e distacchi comuni, salvo se altri.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

I confini sono costituiti da: altra proprietà della società **** Omissis ****, aree di enti urbani, parti e distacchi comuni, salvo se altri.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

I confini sono: altra proprietà società **** Omissis **** su più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	270,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	2,70 m	T - 1°
Opifici	1670,00 mq	1760,00 mq	0,80	1408,00 mq	6,87 m	T
Soppalco	208,00 mq	208,00 mq	0,40	83,20 mq	3,43 m	1°
Porticato	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	T
Piazzale	2150,00 mq	2150,00 mq	0,03	64,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1856,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1856,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica	29,00 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	3,00 m	T
Pertinenza	11,00 mq	11,00 mq	0,10	1,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	8,00 mq	8,00 mq	0,03	0,24 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2015 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1080, Sub. 10 Categoria D7 Rendita € 17.484,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il censimento in atti deriva da denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 08/11/2012 protocollo n. PT0130834 in atti dal 08/11/2012 (n. 37208.1/2012).

Precedentemente la particella è stata oggetto di denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 04/03/2004 protocollo n. PT0024439 in atti dal 04/03/2004 (n. 3611.1/2004).

In precedenza la particella 80 sub. 10 si è generata dalla particella 80 sub. 6 a seguito di denuncia di DIVISIONE del 30/01/2002 protocollo n. 13314 in atti dal 30/01/2002 (n. 392.1/2002).

Precedentemente la particella 80 sub. 6 si è generata dalla particella 80 sub. 4 a seguito di denuncia di DIVISIONE del 22/03/2000 protocollo n. 20078 in atti dal 22/03/2000 (n. 755.1/2000).

La particella 80 sub. 4 si è generata dalle particelle 80 sub. 1, 2, 3 a seguito di variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 (n. C00446.1/1998).

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2015 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 80, Sub. 5

		Categoria D1 Rendita € 227,24 Piano T
--	--	---

Il censimento in atti deriva da denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 08/11/2012 protocollo n. PT0130620 in atti dal 08/11/2012 (n. 36994.1/2012).

Precedentemente la particella è stata oggetto di denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 03/03/2004 protocollo n. PT0023033 in atti dal 03/03/2004 (n. 2821.1/2004).

Precedentemente la particella è stata oggetto di denuncia di variazione per RETTIFICA AL CLASSAMENTO PROPOSTO del 28/04/1998 protocollo n. 2471 in atti dal 15/12/2000 (n. C00446.1/1998).

La particella 80 sub. 5 si è generata dalle particelle 80 sub. 1, 2, 3 a seguito di variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 (n. C00446.1/1998).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2015 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 80, Sub. 15 Categoria F1, Cons. 8 mq Piano T

Il censimento in atti deriva da denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 08/11/2012 protocollo n. PT0130830 in atti dal 08/11/2012 (n. 37204.1/2012).

Precedentemente la particella è stata oggetto di denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 04/03/2004 protocollo n. PT0024435 in atti dal 04/03/2004 (n. 3607.1/2004).

La particella 80 sub. 15 si è originata dalla particella 80 sub. 8 in seguito a denuncia di variazione per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 30/01/2002 protocollo n. 13287 in atti dal 30/01/2002 (n. 390.1/2002).

Precedentemente la particella 80 sub. 8 si è generata dalla particella 80 sub. 4 a seguito di denuncia di DIVISIONE del 22/03/2000 protocollo n. 20078 in atti dal 22/03/200 (n. 755.1/2000).

La particella 80 sub. 4 si è generata dalle particelle 80 sub. 1, 2, 3 a seguito di variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 (n. C00446.1/1998).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	80	10		D7				17484 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi, rilevato a seguito del sopralluogo eseguito in data 18/03/2021, non è risultato corrispondente alla rappresentazione grafica in atti per varie modifiche come meglio descritte nella presente perizia al paragrafo della conformità edilizia. Per l'aggiornamento, dipendente dalla sanatoria edilizia, si stima una spesa complessiva tra spese ed onorari tecnici di €. 2.000,00.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	80	5		D1				227,24 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	80	15		F1		8 mq			T	

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Si precisa che sussiste sentenza di condanna n. 455/2018, nella procedura civile n. 20967/2011, emessa dal Tribunale di Pistoia ed a carico della società **** Omissis **** per l'arretramento dell'immobile in esame per violazione delle distanze dal confine di proprietà.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Si precisa che sussiste sentenza di condanna n. 455/2018, nella procedura civile n. 20967/2011, emessa dal Tribunale di Pistoia ed a carico della società **** Omissis **** per l'arretramento dell'immobile in esame per violazione delle distanze dal confine di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

L'immobile, con tipologia e caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione versa in normali condizioni di manutenzione.

Internamente, sia nella parte lavorativa che nei locali accessori, il fabbricato artigianale è distribuito in modo organico e funzionale all'uso a cui è destinato.

Al piano primo si segnalano alcune percolazioni di umidità provenienti dalla copertura.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente (vedi allegato n. 2).

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

L'unità versa in sufficienti condizioni di manutenzione.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente (vedi allegato n. 2).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Sussiste servitù di passo "pedonale e meccanico" sulla strada di collegamento tra la via Francesca e il bene oggetto di stima, foglio di mappa 20 particelle 554, 550, 355 e piazzale della particella 115, costituita con costituita con atto Notaio Raffaele Lenzi del 28/05/1990 e trascritta a Pistoia il 01/06/1990 al reg. part. n. 2772.

Sussiste servitù di elettrodotto, gravante su foglio di mappa 20 particelle 550, 554 e 80 sub. 3 e den. acc. 620/B/93 costituita con atto Notaio Ciro lenzi del 09/03/1994 e trascritta a Pistoia il 01/04/1994 al reg. part. n. 1558.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Sussiste servitù di passo "pedonale e meccanico" sulla strada di collegamento tra la via Francesca e il bene oggetto di stima, foglio di mappa 20 particelle 554, 550, 355 e piazzale della particella 115, costituita con costituita con atto Notaio Raffaele Lenzi del 28/05/1990 e trascritta a Pistoia il 01/06/1990 al reg. part. n. 2772.

Sussiste servitù di elettrodotto, gravante su foglio di mappa 20 particelle 550, 554 e 80 sub. 3 e den. acc. 620/B/93 costituita con atto Notaio Ciro lenzi del 09/03/1994 e trascritta a Pistoia il 01/04/1994 al reg. part. n. 1558.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

L'immobile oggetto del lotto, libero su quattro lati, è formata al piano terra da vari locali destinati a uffici, accessori e servizi oltre un ampio spazio destinato alla lavorazione con adiacente altro ampio vano destinato a magazzino con soppalco interno destinato a deposito materiali.

La costruzione è formata da struttura portante verticale in c.a. con tamponatura di pannelli prefabbricati mentre la copertura è formata anch'essa da pannelli prefabbricati in c.a.. La parte in soppalco è formata da una struttura in c.a. con accesso costituito formato da una stretta scala in acciaio.

La parte dell'edificio che comprende gli uffici, è elevata su due piani ed è formata da una struttura verticale in c.a. con tamponature in blocchi di cemento intonacati a civile mentre i solai di interpiano e di copertura (copertura piana) sono in latero cemento.

Le finiture interne presentano, negli spazi lavorazione, pavimento industriale in cemento mentre gli uffici ed i locali accessori presentano pavimento in ceramica.

Gli infissi esterni, negli spazi lavorazione sono in alluminio e vetro semplice del tipo a nastro, mentre la zona uffici è caratterizzata da un paramento esterno a vetro. Gli infissi interni sono in parte in alluminio anodizzato e in parte in alluminio con elementi in vetro.

L'impianto elettrico, autonomo, è formato in parte fuori traccia ed in parte sottotraccia.

Gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento con pompa di calore mentre la zona dei capannoni è sprovvista di impianto di riscaldamento.

La consistenza del bene si completa di un piazzale di servizio circostante l'edificio con finitura mista, in parte costituita da masselli autobloccanti in cemento ed in parte da pavimento industriale in cemento.

Per maggiori dettagli si veda l'allegata documentazione fotografica.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Il piazzale presenta finitura in masselli di cemento autobloccanti in normale stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Sussiste contratto, redatto in data 13/02/2020, con il quale la società **** Omissis **** ha concesso in affitto alla società **** Omissis **** con sede in Monsummano Terme (PT) via Lorenzo Billi n. 1/9/33 P.IVA 01321690479 l'azienda costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio delle attività di produzione di scope, spazzole e affini e, più in generale, prodotti igienici per la casa; attività che viene svolta negli immobili situati in Comune di Larciano via Francesca n. 987 identificati al catasto fabbricati del citato Comune in foglio 20 dalle particelle 80 subalterno 9 e subalterno 10. Il contratto ha durata di anni 1 ed è convenuto ad una canone annuo di €. 84.000,00.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Sussiste contratto, redatto in data 13/02/2020, con il quale la società **** Omissis **** ha concesso in affitto alla società **** Omissis **** con sede in Monsummano Terme (PT) via Lorenzo Billi n. 1/9/33 P.IVA 01321690479 l'azienda costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio delle attività di produzione di scope, spazzole e affini e, più in generale, prodotti igienici per la casa; attività che viene svolta negli immobili situati in Comune di Larciano via Francesca n. 987 identificati al catasto fabbricati del citato Comune in foglio 20 dalle particelle 80 subalterno 9 e subalterno 10. Il contratto ha durata di anni 1 ed è convenuto ad una canone annuo di €. 84.000,00.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1990 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/1990	10988	4569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/06/1990	3803	2771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	12/06/1990	440	

Dal 31/03/2015 al 01/04/2021	**** Omissis ****	Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca D'Agliana	31/03/2015	557	418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	03/04/2015	2295	1609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con la compravendita dell'anno 1990 la società **** Omissis **** ha acquistato, in più ampia consistenza, la piena proprietà del terreno successivamente edificato, nello stato attuale, con le concessioni edilizie n. 26/1990 e n. 17/1994.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Dal 28/05/1990 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/1990	10988	4569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/06/1990	3803	2771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2015 al 01/04/2021	**** Omissis ****	Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca D'Agliana	31/03/2015	557	418
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pistoia	03/04/2015	2295	1609
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con la compravendita dell'anno 1990 la società **** Omissis **** ha acquistato, in più ampia consistenza, la piena proprietà del terreno successivamente edificato, nello stato attuale, con le concessioni edilizie n. 26/1990 e n. 17/1994.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1990 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi	28/05/1990	10988	4568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/06/1990	3803	2771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2015 al 01/04/2021	**** Omissis ****	Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca D'Agliana	31/03/2015	557	418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	03/04/2015	2295	1609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 11/08/1994
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 542.279,74
Rogante: Notaio Ersoch Maurizio
Data: 10/08/1994
N° repertorio: 51283
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 826.331,03
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 32812
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 15/04/2003
Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 08/04/2003

N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/01/2005
Reg. gen. 147 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.800.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 43232

Trascrizioni

- **Costituzione diritti reali**
Trascritto a Costituzione servitù il 01/06/1990
Reg. gen. 2772 - Reg. part. 3804
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Costituzione diritti reali**
Trascritto a Costituzione servitù il 01/04/1994
Reg. gen. 2331 - Reg. part. 1558
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Pistoia il 18/02/2021
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 11/08/1994
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 542.279,74
Rogante: Notaio Ersoch Maurizio
Data: 10/08/1994
N° repertorio: 51283
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 826.331,03
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 32812
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 15/04/2003
Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 08/04/2003
N° repertorio: 37484
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/01/2005
Reg. gen. 147 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.800.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 43232

Trascrizioni



- **Costituzione diritti reali**
Trascritto a Costituzione servitù il 01/06/1990
Reg. gen. 2772 - Reg. part. 3804
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Costituzione diritti reali**
Trascritto a Costituzione servitù il 01/04/1994
Reg. gen. 2331 - Reg. part. 1558
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Pistoia il 18/02/2021
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 11/08/1994
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 542.279,74
Rogante: Notaio Ersoch Maurizio
Data: 10/08/1994
N° repertorio: 51283
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 826.331,03

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 28/09/2001

N° repertorio: 32812

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 15/04/2003

Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 08/04/2003

N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/01/2005

Reg. gen. 147 - Reg. part. 51

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.800.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/12/2004

N° repertorio: 43232

Trascrizioni

- **Costituzione diritti reali**

Trascritto a Costituzione servitù il 01/06/1990

Reg. gen. 2772 - Reg. part. 3804

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

Contro **** Omissis ****

- **Costituzione diritti reali**

Trascritto a Costituzione servitù il 01/04/1994

Reg. gen. 2331 - Reg. part. 1558

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

Contro **** Omissis ****

- **Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2021

Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento.

Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento.

Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento.

Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 26 del 08/03/1990, rilasciata a nome di **** Omissis ****, per ampliamento del complesso industriale;
- Concessione Edilizia n. 17 del 07/07/1994, rilasciata a nome della **** Omissis ****, per prosecuzione lavori assentiti con C.E. n. 26 del 08/03/1990 con variante;
- Pratica sismica n. 9647 del 19/06/1991;
- Certificato di collaudo statico rif. pratica n. 9647 depositato in data 25/02/1992

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 18/03/2021, è emerso che lo stato dei luoghi, oltre a minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, non è conforme all'ultimo titolo amministrativo rilasciato dal Comune di Larciano (concessione edilizia n. 17/1994).

In proposito sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) differente posizionamento del fabbricato principale rispetto allo stato di licenza con violazione delle distanze civilistiche (a questo proposito sussiste sentenza di 1° grado del Tribunale di Pistoia con condanna della società **** Omissis **** ad arretrare il fabbricato industriale di mq. 8,02 dal confine di proprietà);
- b) varie modifiche nella distribuzione interna della parte destinata all'attività di produzione e nei locali ad uso ufficio ed accessori;
- c) modifiche di prospetto per variazione delle aperture (porte e finestre) e per diversa conformazione del corpo angolare d'ingresso (di forma differente e di altezza inferiore rispetto allo stato di licenza);
- d) formazione di strutture tecniche in aggregato (lato est e sud) alla costruzione principale;
- e) cambio di destinazione d'uso di una porzione degli uffici al piano primo per la realizzazione di un alloggio di civile abitazione;
- f) formazione di un piano soppalco interno;
- g) differente formazione delle scale di accesso al soppalco;
- h) realizzazione, in corpo distaccato dall'edificio principale, di un manufatto, di circa mq. 12,00, ad uso rimessa nell'angolo sud/ovest del resede pertinenziale.

Le difformità di cui ai punti b), c), d), e) f) e g), in base all'attuale normativa edilizia, potranno essere

regolarizzate con un accertamento di conformità a sanatoria, ai sensi della L.R.65/2014. I costi per la regolarizzazione delle difformità si stimano, tra sanzione e spese tecniche, in circa €. 20.000,00.

La difformità di cui al punto g) che precede non può essere regolarizzata per evidenti violazioni delle distanze legali minime dai confini di proprietà e pertanto il manufatto dovrà essere rimosso; l'intervento di restituzione di area libera si prevede che potrà avere un costo di circa €. 2.000,00.

La difformità di cui al punto a) che precede non può essere regolarizzata in quanto, in base alla citata sentenza, l'immobile viola la distanza dal confine di proprietà. Tuttavia si ritiene che la porzione di edificio difforme non possa essere oggetto di autonoma demolizione senza arrecare pregiudizio alla restante parte di fabbricato pertanto si deve prevedere l'applicazione della disciplina dell'art. 206, 2 comma della L.R. n.65/2014 con un onere che si calcola in circa €. 16.000,00 (circa €. 1.000,00 x 8,02 mq. x 2).

In conclusione considerando che la citata sentenza risulta oggetto di appello da parte della società **** Omissis **** si reputa corretto, cautelativamente, considerare, a decurtazione del valore di stima del bene, l'intera massa dei costi previsti per la regolarizzazione del bene che così si riassumono:

- regolarizzazione difformità €. 20.000,00
- aggiornamento catastale €. 2.000,00
- rimozione opere abusive minori €. 2.000,00
- monetizzazione art. 206 €. 16.000,00
- oneri accessori da sentenza €. 50.000,00
- Compressivamente €. 90.000,00

Si precisa che il sottoscritto reputa allo stato attuale impossibile fare una valutazione dei costi per l'eventuale demolizione della porzione di capannone finalizzata al rispetto delle distanze dal confine di proprietà; questo non tanto per la pendenza del giudizio instaurato ma per la carenza di un progetto esecutivo di fattibilità conforme alle norme urbanistiche ed antisismiche.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 26 del 08/03/1990, rilasciata a nome di **** Omissis ****, per ampliamento del complesso industriale;
- Concessione Edilizia n. 17 del 07/07/1994, rilasciata a nome della Ditta **** Omissis ****, per prosecuzione lavori assentiti con C.E. n. 26 del 08/03/1990 con variante.

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.

Vedi descrizione bene 1

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il complesso edilizio che comprende il bene in stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi:

- Concessione Edilizia n° 26 del 08/03/1990, rilasciata a nome **** Omissis ****, per ampliamento del fabbricato;
- Concessione Edilizia n° 17 del 07/07/1994, rilasciata a nome Ditta **** Omissis ****, per prosecuzione lavori assentiti con C.E. 26 del 08/03/1190 con variante.

Vedi bene 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987 D/E/F, PIANO T/1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T

TITOLARITÀ**BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°**

I confini sono costituiti da: altre proprietà della società **** Omissis ****, Via Monsummanese, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, parti e distacchi comuni, salvo se altri.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

I confini sono costituiti da: altra proprietà società **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, parti e distacchi comuni, salvo se altri.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

I confini sono costituiti da: altra proprietà della società **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, parti e distacchi comuni, salvo se altri.

CONSISTENZA**BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	675,00 mq	710,00 mq	0,80	568,00 mq	6,40 m	T
Uffici	256,00 mq	285,00 mq	0,50	142,50 mq	3,20 m	T-1°
Balcone scoperto	4,10 mq	4,10 mq	0,25	1,02 mq	0,00 m	1°
Piazzale	2030,00 mq	2030,00 mq	0,03	60,90 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	772,42 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	772,42 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla palazzina uffici ed accessori, allo stato grezzo e sprovvista di qualsiasi tipo di finitura, è stato applicato un coefficiente correttivo di 0,50. Tale parametro, inferiore all'ordinarietà = 1,00, tiene conto e compensa lo stato incompiuto dell'opera.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	86,00 mq	86,00 mq	0,03	2,58 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	58,00 mq	58,00 mq	0,03	1,74 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2015 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 80, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 7.233,00 Piano T-1°

Il censimento in atti deriva da denuncia di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2007 protocollo n. PT0060328 in atti dal 05/06/2007 (n. 3076.1/2007).

Precedentemente la particella è stata oggetto di denuncia di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/05/2007 protocollo n. PT0057961 in atti dal 30/05/2007 (n. 2961.1/2007).

Precedentemente la particella è stata oggetto di denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 04/03/2004 protocollo n. PT0024438 in atti dal 04/03/2004 (n. 3610.1/2004).

La particella 80 sub. 9 si è originata dalla particella 80 sub. 7 in seguito a denuncia di variazione per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 30/01/2002 protocollo n. 13304 in atti dal 30/01/2002 (n. 391.1/2002).

La particella 80 sub. 7 si è generata dalla particella 80 sub. 4 a seguito di denuncia di DIVISIONE del 22/03/2000 protocollo n. 20078 in atti dal 22/03/200 (n. 755.1/2000).

La particella 80 sub. 4 si è generata dalle particelle 80 sub. 1, 2, 3 a seguito di variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 (n. C00446.1/1998).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2012 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 662 Categoria F1, Cons. 86 mq Piano T

Il censimento in atti deriva da denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 08/11/2012 protocollo n. PT0130832 in atti dal 08/11/2012 (n. 37206.1/2012).

Precedentemente la particella è stata oggetto di denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 04/03/2004 protocollo n. PT0024447 in atti dal 04/03/2004 (n. 3619.1/2004).

La particella 662 si è originata dalla particella 80 sub. 7 in seguito a denuncia di variazione per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 30/01/2002 protocollo n. 13304 in atti dal 30/01/2002 (n. 391.1/2002).

La particella 80 sub. 7 si è generata dalla particella 80 sub. 4 a seguito di denuncia di DIVISIONE del 22/03/2000 protocollo n. 20078 in atti dal 22/03/200 (n. 755.1/2000).

La particella 80 sub. 4 si è generata dalle particelle 80 sub. 1, 2, 3 a seguito di variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/1998 in atti dal

28/04/1998 (n. C00446.1/1998).

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2012 al 05/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 663 Categoria F1, Cons. 58 mq Piano T

Il censimento in atti deriva da denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 08/11/2012 protocollo n. PT0130833 in atti dal 08/11/2012 (n. 37207.1/2012).

Precedentemente la particella è stata oggetto di denuncia di variazione TOPONOMASTICA del 04/03/2004 protocollo n. PT0024448 in atti dal 04/03/2004 (n. 3620.1/2004).

La particella 663 si è originata dalla particella 80 sub. 7 in seguito a denuncia di variazione per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 30/01/2002 protocollo n. 13304 in atti dal 30/01/2002 (n. 391.1/2002).

La particella 80 sub. 7 si è generata dalla particella 80 sub. 4 a seguito di denuncia di DIVISIONE del 22/03/2000 protocollo n. 20078 in atti dal 22/03/2000 (n. 755.1/2000).

La particella 80 sub. 4 si è generata dalle particelle 80 sub. 1, 2, 3 a seguito di variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 (n. C00446.1/1998).

DATI CATASTALI**BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	80	9		D1				7233 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	662			F1		86 mq			T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	663			F1		58 mq			T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°**

L'immobile, con tipologia e caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione versa in normali condizioni di manutenzione.

Internamente, sia nella parte lavorativa che nei locali accessori, il fabbricato artigianale è distribuito in modo organico e funzionale all'uso a cui è destinato.

La porzione incompiuta del lotto, costituita dalla palazzina uffici, presenta segni di degrado dovuti allo stato di abbandono.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente (vedi allegato n. 2).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

L'area scoperta versa in normali condizioni di manutenzione.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

L'area scoperta versa in normali condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

L'immobile oggetto del lotto, libero su quattro lati, è formato al piano terra da un ampio spazio destinato a magazzino con piccolo locale ad uso ufficio e servizio oltre corpo accessori, collocato in continuità con l'edificio principale, posizionato sul lato sud.

La costruzione principale è formata da struttura portante verticale in c.a. con tamponatura di pannelli prefabbricati mentre la copertura è formata anch'essa da pannelli prefabbricati in c.a. mentre il corpo aggregato è formato da una "ossatura" in cemento armato con tamponatura in blocchi forati e strutture di piano e di copertura formate da solai bausta in latero-cemento.

Le finiture interne presentano, negli spazi lavorazione, pavimento industriale. Gli infissi esterni, negli spazi lavorazione sono in alluminio e vetro semplice. L'impianto elettrico, autonomo, è formato in parte fuori traccia ed in parte sottotraccia.

La consistenza del bene si completa di un piazzale di servizio, con finitura industriale a cemento, circostante l'edificio.

Per maggiori dettagli si veda l'allegata documentazione fotografica.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Il piazzale presenta finitura industriale, soletta in cemento, in normale stato di manutenzione.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Il piazzale presenta finitura industriale, soletta in cemento, in normale stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

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

Sussiste contratto, redatto in data 13/02/2020, con il quale la società ha concesso in affitto alla società Casamia s.r.l. con sede in Monsummano Terme (PT) via Lorenzo Billi n. 1/9/33 P.IVA 01321690479 l'azienda costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio delle attività di produzione di scope, spazzole e affini e, più in generale, prodotti igienici per la casa; attività che viene svolta negli immobili situati in Comune di Larciano via Francesca n. 987 identificati al catasto fabbricati del citato Comune in foglio 20 dalle particelle 80 subalterno 9 e subalterno 10. Il contratto ha durata di anni 1 ed è convenuto ad una canone annuo di €. 84.000,00.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1990 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/1990	10988	4569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/06/1990	3803	2771
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	12/06/1990	440	
Dal 31/03/2015 al 01/04/2021	**** Omissis ****	Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca D'Agliana	31/03/2015	557	418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	03/04/2015	2295	1609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con la compravendita dell'anno 1990 la società ha acquistato, in più ampia consistenza, la piena proprietà del terreno successivamente edificato, nello stato attuale, con la concessione edilizia n. 7/2000.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1990 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/1990	10988	4569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/06/1990	3803	2771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	12/06/1990	440	
Dal 31/03/2015 al 01/03/2021	**** Omissis ****	Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca	31/03/2015	557	418

	D'Aglia		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pistoia	03/04/2015	2295	1609
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1990 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/1990	10988	4569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/06/1990	3803	2771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2015 al 01/04/2021	**** Omissis ****	Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca D'Aglia	31/03/2015	557	418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	03/04/2015	2295	1609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 826.331,03
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 32812
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 15/04/2003
Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 08/04/2003
N° repertorio: 37484
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/01/2005
Reg. gen. 147 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.800.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 43232



- **Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2021

Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 10/10/2001

Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812

Quota: 1/1

Importo: € 413.165,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 826.331,03

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 28/09/2001

N° repertorio: 32812

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 15/04/2003

Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 08/04/2003

N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/01/2005
Reg. gen. 147 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.800.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 43232

Trascrizioni

- **Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Pistoia il 18/02/2021
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 826.331,03
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 28/09/2001

N° repertorio: 32812

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 15/04/2003

Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 08/04/2003

N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/01/2005

Reg. gen. 147 - Reg. part. 51

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.800.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/12/2004

N° repertorio: 43232

Trascrizioni

- **Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2021

Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento.

Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento.

Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il fabbricato che comprende l'unità oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi:

- Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n° 26 del 12/09/1997, rilasciata a nome **** Omissis ****, per costruzione muretto di recinzione e apertura passo carrabile in Via Monsummanese;
- Concessione Edilizia n° 7 del 26/02/2000, rilasciata a nome **** Omissis ****, per la costruzione del fabbricato.

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.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 18/03/2021, è emerso che lo stato dei luoghi, oltre a minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, non è conforme all'ultimo titolo amministrativo rilasciato dal Comune di Larciano (concessione edilizia n. 7/2000). In proposito sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) varie modifiche nella distribuzione interna per la creazione dei servizi interni al capannone;
- b) modifiche di prospetto per variazione delle aperture (porte e finestre).

Le difformità, in base all'attuale normativa edilizia, potranno essere regolarizzate con un accertamento di conformità a sanatoria, ai sensi della L.R.65/2014. I costi per la regolarizzazione delle difformità si stimano, tra sanzione e spese tecniche, in circa €. 6.000,00. Inoltre sarà necessario procedere alla presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività per il completamento delle opere non terminate con la citata licenza. I costi per questa pratica, per spese tecniche, si stimano in circa €. 4.000,00. Complessivamente i costi di regolarizzazione si stimano in €. 10.000,00.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il fabbricato che comprende l'unità oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi:

- Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n° 26 del 12/09/1997, rilasciata a nome Ditta, per costruzione muretto di recinzione e apertura passo carrabile in Via Monsummanese;
- Concessione Edilizia n° 7 del 26/02/2000, rilasciata a nome Ditta, per la costruzione del fabbricato.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Presso l'archivio del Comune di Larciano, con visura eseguita in data 13/03/2021, si è accertato che il fabbricato che comprende l'unità oggetto di stima è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli amministrativi:

- Autorizzazione alla esecuzione dei lavori n° 26 del 12/09/1997, rilasciata a nome Ditta ., per costruzione muretto di recinzione e apertura passo carrabile in Via Monsummanese;

- Concessione Edilizia n° 7 del 26/02/2000, rilasciata a nome Ditta Maxilar s.n.c., per la costruzione del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini. L'immobile è situato nella zona ovet del territorio comunale, e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni. Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta in maggioranza su un solo piano fuori terra salvo porzioni soppalcate e la palazzina degli uffici che trova distribuzione su due piani. In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da vari vani ad uso ufficio e accessori, due ampi vani destinati in parte all'attività di produzione e in parte ad uso magazzino/deposito, e al piano primo da una sala esposizione, servizi igienici e vani ad uso ufficio (di cui porzione è attualmente adibita a civile abitazione). L'unità è inoltre fornita di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 10, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 1.058.433,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre anno 2020 - valori compresi tra €/mq. 450,00 - 550,00) dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n. 10), dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del CAPANNONE ARTIGIANALE anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione.

Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria sono state riscontrate circa 200 trascrizioni relative a trasferimenti operati in zona negli ultimi 5 anni. Da tale ricerca è stato rinvenuto un solo atto attinente ad un immobile con caratteristiche simili e quindi idoneo come comparabile (vedi allegato n. 11). Si tratta di un atto del 05/12/2019 trascritto a Pistoia il 09/12/2019, reg. part. 7218 e reg. gen. n. 10504, che riguarda la compravendita della piena proprietà della quota di 1/1 di immobile ad uso artigianale di circa mq. 1.185,00 compravenduto a corpo per €610.000,00 corrispondente a circa €/mq. 515,00.

Per circoscrivere il valore unitario della presente stima con elementi oggettivi sono stati reperiti in aggiunta alla citata compravendita e alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate vari annunci di vendite simili (vedi allegato n. 12). Da quest'ultima ricerca, effettuata in più ampio raggio di distanza dall'immobile de quo ed escludendo le offerte poco attinenti, discendono valori di "richiesta" compresi tra €/mq. 530,00 ed €/mq. 730,00.

In conclusione si ritiene appropriato attribuire al bene in stima un prezzo unitario finale di €/mq. 570,00; detto valore è prossimo a quello espresso dall'atto di compravendita con una leggera maggiorazione dipendente dalle migliori caratteristiche che si possono apprezzare dalla documentazione reperita (posizione, ampiezza delle superfici di corredo, ecc. ecc.).

La valutazione che ne consegue è di €. 1.058.433,00 (€/mq. 570,00 x mq. 1.856,90 = €.

1.058.433,00).

Al valore finale del lotto si apporta la riduzione di €. 90.000,00 derivante dalla massa delle spese dipendenti dal giudizio di 1° grado e per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Quindi si determina un valore finale di stima di €.968.433,00 (€. 1.058.433,00 - 90.000,00 = €. 968.433,00).

- **Bene N° 2** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una cabina elettrica di trasformazione costituente porzione, ed a servizio, di fabbricato artigianale ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, via Francesca n.c. 987. Detto immobile è formato da un solo vano con antistante area scoperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 5, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 4.275,00

Vedi bene 1

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da porzione di piazzale, posizionata nella parte frontale del complesso edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 15, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 136,80

Vedi bene 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°	1856,90 mq	570,00 €/mq	€ 1.058.433,00	100,00%	€ 1.058.433,00
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T	7,50 mq	570,00 €/mq	€ 4.275,00	100,00%	€ 4.275,00
Bene N° 3 - Area urbana Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T	0,24 mq	570,00 €/mq	€ 136,80	100,00%	€ 136,80
Valore di stima:					€ 1.062.844,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	90000,00	€
arrotondamento	2844,80	€

Valore finale di stima: € 970.000,00**BENE 1**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre anno 2020 - valori compresi tra €/mq. 450,00 - 550,00) dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n. 10), dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del CAPANNONE ARTIGIANALE anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione.

Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Tramite la piattaforma del siter ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria sono state riscontrate circa 200 trascrizioni relative a trasferimenti operati in zona negli ultimi 5 anni. Da tale ricerca è stato rinvenuto un solo atto attinente ad un immobile con caratteristiche simili e quindi idoneo come comparabile (vedi allegato n. 11). Si tratta di un atto del 05/12/2019 trascritto a Pistoia il 09/12/2019, reg. part. 7218 e reg. gen. n. 10504, che riguarda la compravendita della piena proprietà della quota di 1/1 di immobile ad uso artigianale di circa mq. 1.185,00 compravenduto a corpo per €610.000,00 corrispondente a circa €/mq. 515,00.

Per circoscrivere il valore unitario della presente stima con elementi oggettivi sono stati reperiti in aggiunta alla citata compravendita e alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate vari annunci di vendite simili (vedi allegato n. 12). Da quest'ultima ricerca, effettuata in più ampio raggio di distanza dall'immobile de quo ed escludendo le offerte anomale, discendono valori di "richiesta" compresi tra €/mq.530,00 ed €/mq. 730,00.

In conclusione si ritiene appropriato attribuire al bene in stima un prezzo unitario finale di €/mq. 570,00; detto valore è prossimo a quello espresso dall'atto di compravendita con una leggera maggiorazione dipendente dalle migliori caratteristiche che si possono apprezzare dalla documentazione reperita (posizione, ampiezza delle superfici di corredo, ecc. ecc.).

La valutazione che ne consegue è di €. 1.058.433,00 (€/mq. 570,00 x mq. 1.856,90 = €. 1.058.433,00). Al valore finale del lotto si apporta la riduzione di €. 90.000,00 derivante dalla massa delle spese dipendenti dal giudizio di 1° grado e per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Quindi si determina un valore finale di stima di €.968.433,00 (€. 1.058.433,00 - 90.000,00 = €. 968.433,00).

BENE 2

Vedi bene 1

BENE 3

Vedi bene 1

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra di un fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini. L'immobile è situato nella zona ovest del territorio comunale e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni. Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta su un solo piano fuori terra ad esclusione della palazzina adibita ad uffici che presenta distribuzione su due piani fuori terra. In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da un ampio vano attualmente adibito a magazzino oltre locale uso ufficio e servizio igienico; questi locali sono internamente collegati con la palazzina uffici, posizionata sul lato sud della costruzione, che si presenta attualmente allo stato "grezzo" (di fatto sono state realizzate sole le parti strutturali dei due livelli e la scala interna di collegamento). Il lotto è inoltre fornita di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 9, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 424.831,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre anno 2020 - valori compresi tra €/mq. 450,00 - 550,00) dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n. 10), dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del CAPANNONE ARTIGIANALE anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione.

Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria sono state riscontrate circa 200 trascrizioni relative a trasferimenti operati in zona negli ultimi 5 anni. Da tale ricerca è stato rinvenuto un solo atto attinente ad un immobile con caratteristiche simili e quindi idoneo come comparabile (vedi allegato n. 11). Si tratta di un atto del 05/12/2019 trascritto a Pistoia il 09/12/2019, reg. part. 7218 e reg. gen. n. 10504, che riguarda la compravendita della piena proprietà della quota di 1/1 di immobile ad uso

artigianale di circa mq. 1.185,00 compravenduto a corpo per €.610.000,00 corrispondente a circa €/mq. 515,00.

Per circoscrivere il valore unitario della presente stima con elementi oggettivi sono stati reperiti in aggiunta alla citata compravendita e alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate vari annunci di vendite similari (vedi allegato n. 12). Da quest'ultima ricerca, effettuata in più ampio raggio di distanza dall'immobile de quo ed escludendo le offerte poco attinenti, discendono valori di "richiesta" compresi tra €/mq.530,00 ed €/mq. 730,00.

In conclusione si ritiene appropriato attribuire al bene in stima un prezzo unitario finale di €/mq. 550,00; detto valore è prossimo a quello espresso dall'atto di compravendita con una leggera maggiorazione dipendente dalle migliori caratteristiche che si possono apprezzare dalla documentazione reperita (posizione, ampiezza delle superfici di corredo, ecc. ecc.).

La valutazione che ne consegue è di €. 424.831,00 (€/mq. 550,00 x mq. 772,42= €. 424.831,00).

Al valore finale del lotto si apporta la riduzione di €. 10.000,00 per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Quindi si determina un valore finale di stima di €.414.831,00 (€. 424.831,00 - 10.000,00 = €. 414.831,00).

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da una porzione di piazzale, posizionata nella parte nord-ovest del lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 662, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.419,00
Vedi bene 4
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da una porzione di piazzale, posizionata nella parte ovest del lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 663, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 957,00
Vedi bene 4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°	772,42 mq	550,00 €/mq	€ 424.831,00	100,00%	€ 424.831,00
Bene N° 5 - Area urbana Larciano (PT) - Via Monsummanese,	2,58 mq	550,00 €/mq	€ 1.419,00	100,00%	€ 1.419,00

piano T					
Bene N° 6 - Area urbana Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T	1,74 mq	550,00 €/mq	€ 957,00	100,00%	€ 957,00
Valore di stima:					€ 427.207,00

Valore di stima: € 427.207,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia e catastale	10000,00	€
Arrotondamento	207,00	€

Valore finale di stima: € 417.000,00

BENE 4

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre anno 2020 - valori compresi tra €/mq. 450,00 - 550,00) dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato n. 10), dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del CAPANNONE ARTIGIANALE anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Tramite la piattaforma del siter ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria sono state riscontrate circa 200 trascrizioni relative a trasferimenti operati in zona negli ultimi 5 anni. Da tale ricerca è stato rinvenuto un solo atto attinente ad un immobile con caratteristiche similari e quindi idoneo come comparabile (vedi allegato n. 11). Si tratta di un atto del 05/12/2019 trascritto a Pistoia il 09/12/2019, reg. part. 7218 e reg. gen. n. 10504, che riguarda la compravendita della piena proprietà della quota di 1/1 di immobile ad uso artigianale di circa mq. 1.185,00 compravenduto a corpo per €.610.000,00 corrispondente a circa €/mq. 515,00.

Per circoscrivere il valore unitario della presente stima con elementi oggettivi sono stati reperiti in aggiunta alla citata compravendita e alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate vari annunci di vendite similari (vedi allegato n. 12). Da quest'ultima ricerca, effettuata in più ampio raggio di distanza dall'immobile de quo ed escludendo le offerte anomale, discendono valori di "richiesta" compresi tra

€/mq.530,00 ed €/mq. 730,00.

In conclusione si ritiene appropriato attribuire al bene in stima un prezzo unitario finale di €/mq. 550,00; detto valore è prossimo a quello espresso dall'atto di compravendita con una leggera maggiorazione dipendente dalle migliori caratteristiche che si possono apprezzare dalla documentazione reperita (posizione, ampiezza delle superfici di corredo, ecc. ecc.).

La valutazione che ne consegue è di €. 424.831,00 (€/mq. 550,00 x mq. 772,42 = €. 424.831,00). Al valore finale del lotto si apporta la riduzione di €. 10.000,00 per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Quindi si determina un valore finale di stima di €.414.831,00 (€. 424.831,00 - 10.000,00 = €. 414.831,00).

BENE 5

Vedi bene 4

BENE 6

Vedi bene 4

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 05/04/2021

Il C.T.U.
Geom. Dadà Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato n. 1 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/02/2021)
- ✓ Foto - Allegato n. 2 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - Estratto Regolamento urbanistico
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 4 - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 05/02/2021)
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 05/02/2021)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato n. 6 - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/02/2021)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato n. 7 - Titoli edilizi

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Certificazione locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Visure conservatoria (Aggiornamento al 01/04/2021)
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - Valutazioni O.M.I.
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 11 - Atto per immobile comparabile
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 12 - Annunci vendite immobiliari

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini. L'immobile è situato nella zona ovet del territorio comunale, e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni. Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta in maggioranza su un solo piano fuori terra salvo porzioni soppalcate e la palazzina degli uffici che trova distribuzione su due piani. In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da vari vani ad uso ufficio e accessori, due ampi vani destinati in parte all'attività di produzione e in parte ad uso magazzino/deposito, e al piano primo da una sala esposizione, servizi igienici e vani ad uso ufficio (di cui porzione è attualmente adibita a civile abitazione). L'unità è inoltre fornita di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 10, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

- **Bene N° 2** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una cabina elettrica di trasformazione costituente porzione, ed a servizio, di fabbricato artigianale ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, via Francesca n.c. 987. Detto immobile è formato da un solo vano con antistante area scoperta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 5, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Francesca, , piano T

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da porzione di piazzale, posizionata nella parte frontale del complesso edilizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 15, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra di un fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini. L'immobile è situato nella zona ovest del territorio comunale e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni. Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta su un solo piano fuori terra ad esclusione della palazzina adibita ad uffici che presenta distribuzione su due piani fuori terra. In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da un ampio vano attualmente adibito a magazzino oltre locale uso ufficio e servizio igienico; questi locali sono internamente collegati con la palazzina uffici, posizionata sul lato sud della costruzione, che si presenta attualmente allo stato "grezzo" (di fatto sono state realizzate sole le parti strutturali dei due livelli e la scala interna di collegamento). Il lotto è inoltre fornita di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 9, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da una porzione di piazzale, posizionata nella parte nord-ovest del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 662, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da una porzione di piazzale, posizionata nella parte ovest del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 663, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/11/2004 e successive modificazioni, il complesso immobiliare ricade nell'area D 1.2 - Zone produttive di completamento. Si da atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/02/2018 è stato adottato il piano strutturale intercomunale.

Prezzo base d'asta: € 417.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 2/2020

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 970.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Francesca, 987 D/E/F, piano T/1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 10, Categoria D7	Superficie	1856,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile, con tipologia e caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione versa in normali condizioni di manutenzione. Internamente, sia nella parte lavorativa che nei locali accessori, il fabbricato artigianale è distribuito in modo organico e funzionale all'uso a cui è destinato. Al piano primo si segnalano alcune percolazioni di umidità provenienti dalla copertura. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente(vedi allegato n. 2).		
Descrizione:	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini. L'immobile è situato nella zona ovet del territorio comunale, e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni. Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta in maggioranza su un solo piano fuori terra salvo porzioni soppalcate e la palazzina degli uffici che trova distribuzione su due piani. In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da vari vani ad uso ufficio e accessori, due ampi vani destinati in parte all'attività di produzione e in parte ad uso magazzino/deposito, e al piano primo da una sala esposizione, servizi igienici e vani ad uso ufficio (di cui porzione è attualmente adibita a civile abitazione). L'unità è inoltre fornita di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Francesca, 987, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 5, Categoria D1	Superficie	7,50 mq
Stato conservativo:	L'unità versa in sufficienti condizioni di manutenzione. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente(vedi allegato n. 2).		
Descrizione:	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una cabina elettrica di trasformazione costituente porzione, ed a servizio, di fabbricato artigianale ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini, via Francesca n.c. 987. Detto immobile è formato da un solo vano con antistante area scoperta.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Francesca, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 15, Categoria F1	Superficie	0,24 mq
Stato conservativo:	L'area scoperta versa in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da porzione di piazzale, posizionata nella parte frontale del complesso edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 417.000,00

Bene N° 4 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 80, Sub. 9, Categoria D1	Superficie	772,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile, con tipologia e caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione versa in normali condizioni di manutenzione. Internamente, sia nella parte lavorativa che nei locali accessori, il fabbricato artigianale è distribuito in modo organico e funzionale all'uso a cui è destinato. La porzione incompiuta del lotto, costituita dalla palazzina uffici, presenta segni di degrado dovuti allo stato di abbandono. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente (vedi allegato n. 2).		
Descrizione:	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra di un fabbricato artigianale, ubicato in Comune di Larciano (PT), località Castelmartini. L'immobile è situato nella zona ovest del territorio comunale e dista circa 4 km dal centro cittadino del capoluogo. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ma con la diffusa presenza di fabbricati artigianali di medio/grandi dimensioni. Il bene oggetto di perizia è formato da una costruzione unitaria disposta su un solo piano fuori terra ad esclusione della palazzina adibita ad uffici che presenta distribuzione su due piani fuori terra. In particolare l'unità immobiliare è formata al piano terra da un ampio vano attualmente adibito a magazzino oltre locale uso ufficio e servizio igienico; questi locali sono internamente collegati con la palazzina uffici, posizionata sul lato sud della costruzione, che si presenta attualmente allo stato "grezzo" (di fatto sono state realizzate sole le parti strutturali dei due livelli e la scala interna di collegamento). Il lotto è inoltre fornito di ampio scoperto pertinenziale destinato a piazzale di servizio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 662, Categoria F1	Superficie	2,58 mq
Stato conservativo:	L'area scoperta versa in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da una porzione di piazzale, posizionata nella parte nord-ovest del lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Monsummanese, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 663, Categoria F1	Superficie	1,74 mq
Stato conservativo:	L'area scoperta versa in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota 1/1 sopra di un'area urbana, costituita da una porzione di piazzale, posizionata nella parte ovest del lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA FRANCESCA, 987
D/E/F, PIANO T/1°**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 11/08/1994
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 542.279,74
Rogante: Notaio Ersoch Maurizio
Data: 10/08/1994
N° repertorio: 51283
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 826.331,03
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 32812
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 15/04/2003
Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 08/04/2003
N° repertorio: 37484
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/01/2005
Reg. gen. 147 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.800.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 43232

- **Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2021
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA
FRANCESCA, 987, PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Pistoia il 11/08/1994
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 542.279,74
Rogante: Notaio Ersoch Maurizio
Data: 10/08/1994
N° repertorio: 51283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 826.331,03
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 32812

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 15/04/2003
Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi



Data: 08/04/2003

N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/01/2005

Reg. gen. 147 - Reg. part. 51

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.800.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/12/2004

N° repertorio: 43232

- **Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2021

Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA FRANCESCA, , PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Pistoia il 11/08/1994

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 920

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,44

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 542.279,74

Rogante: Notaio Ersoch Maurizio

Data: 10/08/1994

N° repertorio: 51283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 10/10/2001

Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812

Quota: 1/1

Importo: € 413.165,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 826.331,03

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 28/09/2001

N° repertorio: 32812

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 15/04/2003

Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 08/04/2003

N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/01/2005

Reg. gen. 147 - Reg. part. 51

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.800.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/12/2004

N° repertorio: 43232

- **Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2021

Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T - 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 10/10/2001

Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812

Quota: 1/1

Importo: € 413.165,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 826.331,03

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 28/09/2001

N° repertorio: 32812

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Pistoia il 15/04/2003

Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 08/04/2003
N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/01/2005
Reg. gen. 147 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.800.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 43232

Trascrizioni

- **Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Pistoia il 18/02/2021
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 826.331,03
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 32812
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 15/04/2003
Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828
Quota: 1/1



Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 08/04/2003
N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/01/2005
Reg. gen. 147 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.800.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 43232

Trascrizioni

- **Decreto ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Pistoia il 18/02/2021
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA MONSUMMANESE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 10/10/2001
Reg. gen. 7782 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 826.331,03
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 28/09/2001
N° repertorio: 32812
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento
Iscritto a Pistoia il 15/04/2003
Reg. gen. 4108 - Reg. part. 828
Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 08/04/2003

N° repertorio: 37484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/01/2005

Reg. gen. 147 - Reg. part. 51

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.800.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/12/2004

N° repertorio: 43232

Trascrizioni

- **Decreto ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pistoia il 18/02/2021

Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

