

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Angioli Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\* *Omissis* \*\*\*



contro

\*\*\* *Omissis* \*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 21-23.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 4.....	13
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 20.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.....	13
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 10.....	14
<b>Bene N° 9</b> - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.....	14
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4.....	14
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo.....	15
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo.....	15
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo.....	15
Lotto 1.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	16
Titolarità.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	17
Confini.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	17
Consistenza.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	22

Dati Catastali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	25
Precisazioni.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	27
Patti.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	27
Stato conservativo.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	28
Parti Comuni.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	30
Stato di occupazione.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	38

<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	39
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	40
Normativa urbanistica .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	42
Regolarità edilizia.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	46
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	46
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	46
Lotto 2 .....	47
Completezza documentazione ex art. 567 .....	47
Titolarità.....	47
Confini .....	47
Consistenza .....	47
Cronistoria Dati Catastali .....	48
Dati Catastali.....	50
Precisazioni.....	50
Patti .....	51
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni.....	51
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	51
Stato di occupazione .....	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli .....	54
Normativa urbanistica .....	55
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Lotto 3 .....	57
Completezza documentazione ex art. 567 .....	57
Titolarità.....	58
Confini .....	58
Consistenza .....	58

Cronistoria Dati Catastali .....	59
Dati Catastali.....	60
Precisazioni.....	60
Patti .....	60
Stato conservativo.....	61
Parti Comuni.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici .....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	61
Stato di occupazione .....	62
Provenienze Ventennali.....	62
Formalità pregiudizievoli .....	64
Normativa urbanistica .....	65
Regolarità edilizia.....	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>67</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	67
Titolarità.....	67
Confini .....	68
Consistenza .....	68
Cronistoria Dati Catastali .....	69
Dati Catastali.....	69
Precisazioni.....	70
Patti .....	70
Stato conservativo.....	70
Parti Comuni.....	71
Servitù, censo, livello, usi civici.....	71
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	71
Stato di occupazione .....	71
Provenienze Ventennali.....	72
Formalità pregiudizievoli .....	74
Normativa urbanistica .....	75
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	76
<b>Lotto 5 .....</b>	<b>77</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	77
Titolarità.....	77
Confini .....	77
Consistenza .....	77

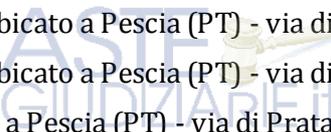
Cronistoria Dati Catastali .....	78
Dati Catastali.....	79
Precisazioni.....	80
Patti .....	80
Stato conservativo.....	80
Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	81
Stato di occupazione .....	81
Provenienze Ventennali.....	81
Formalità pregiudizievoli .....	83
Normativa urbanistica .....	84
Regolarità edilizia.....	85
Vincoli od oneri condominiali.....	86
Lotto 6 .....	86
Completezza documentazione ex art. 567 .....	86
Titolarità.....	87
Confini .....	87
Consistenza .....	87
Cronistoria Dati Catastali .....	88
Dati Catastali.....	90
Precisazioni.....	90
Patti .....	91
Stato conservativo.....	91
Parti Comuni.....	91
Servitù, censo, livello, usi civici.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	92
Stato di occupazione .....	92
Provenienze Ventennali.....	92
Formalità pregiudizievoli .....	94
Normativa urbanistica .....	96
Regolarità edilizia.....	96
Vincoli od oneri condominiali.....	97
Lotto 7 .....	97
Completezza documentazione ex art. 567 .....	98
Titolarità.....	98
Confini .....	98
Consistenza .....	98

Cronistoria Dati Catastali .....	99
Dati Catastali.....	99
Precisazioni.....	100
Patti .....	100
Stato conservativo.....	100
Parti Comuni.....	100
Servitù, censo, livello, usi civici.....	101
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	101
Stato di occupazione .....	101
Provenienze Ventennali.....	101
Formalità pregiudizievoli .....	103
Normativa urbanistica .....	105
Regolarità edilizia.....	105
Vincoli od oneri condominiali.....	106
Lotto 8 .....	106
Completezza documentazione ex art. 567 .....	106
Titolarità.....	106
Confini .....	107
Consistenza .....	107
Cronistoria Dati Catastali .....	108
Dati Catastali.....	109
Precisazioni.....	110
Patti .....	110
Stato conservativo.....	110
Parti Comuni.....	111
Servitù, censo, livello, usi civici.....	111
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	111
Stato di occupazione .....	111
Provenienze Ventennali.....	112
Formalità pregiudizievoli .....	114
Normativa urbanistica .....	115
Regolarità edilizia.....	115
Vincoli od oneri condominiali.....	117
Lotto 9 .....	117
Completezza documentazione ex art. 567 .....	117
Titolarità.....	117
Confini .....	117
Consistenza .....	117

Cronistoria Dati Catastali .....	119
Dati Catastali.....	120
Precisazioni.....	125
Patti .....	125
Stato conservativo.....	125
Parti Comuni.....	125
Servitù, censo, livello, usi civici.....	126
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	126
Stato di occupazione .....	126
Provenienze Ventennali.....	127
Formalità pregiudizievoli .....	129
Normativa urbanistica .....	131
Regolarità edilizia.....	131
Vincoli od oneri condominiali.....	132
Lotto 10.....	132
Completezza documentazione ex art. 567 .....	132
Titolarità.....	132
Confini .....	133
Consistenza .....	133
Cronistoria Dati Catastali .....	134
Dati Catastali.....	134
Precisazioni.....	136
Patti .....	136
Stato conservativo.....	136
Parti Comuni.....	136
Servitù, censo, livello, usi civici.....	137
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	137
Stato di occupazione .....	137
Provenienze Ventennali.....	138
Formalità pregiudizievoli .....	140
Normativa urbanistica .....	142
Regolarità edilizia.....	142
Vincoli od oneri condominiali.....	142
Lotto 11.....	143
Completezza documentazione ex art. 567 .....	143
Titolarità.....	143
Confini .....	143
Consistenza .....	143

Cronistoria Dati Catastali .....	144
Dati Catastali.....	144
Precisazioni.....	145
Patti .....	145
Stato conservativo.....	145
Parti Comuni.....	146
Servitù, censo, livello, usi civici .....	146
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	146
Stato di occupazione .....	146
Provenienze Ventennali.....	147
Formalità pregiudizievoli .....	149
Normativa urbanistica .....	150
Regolarità edilizia.....	151
Vincoli od oneri condominiali.....	151
Stima / Formazione lotti.....	151
<b>Lotto 1.....</b>	<b>152</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>157</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>159</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>161</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>163</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>164</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>166</b>
<b>Lotto 8.....</b>	<b>168</b>
<b>Lotto 9.....</b>	<b>170</b>
<b>Lotto 10.....</b>	<b>172</b>
<b>Lotto 11.....</b>	<b>174</b>
Riserve e particolarità da segnalare .....	175
Riepilogo bando d'asta .....	177
<b>Lotto 1.....</b>	<b>177</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>178</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>178</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>179</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>179</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>180</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>180</b>
<b>Lotto 8.....</b>	<b>181</b>
<b>Lotto 9.....</b>	<b>181</b>
<b>Lotto 10.....</b>	<b>182</b>

<b>Lotto 11</b> .....	183
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2017 del R.G.E. ....	184
<b>Lotto 1</b> .....	184
<b>Lotto 2</b> .....	185
<b>Lotto 3</b> .....	186
<b>Lotto 4</b> .....	187
<b>Lotto 5</b> .....	187
<b>Lotto 6</b> .....	188
<b>Lotto 7</b> .....	189
<b>Lotto 8</b> .....	189
<b>Lotto 9</b> .....	190
<b>Lotto 10</b> .....	192
<b>Lotto 11</b> .....	193
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	194
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	194
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	194
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26.....	195
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 21-23.....	196
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 4.....	196
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 20.....	197
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.....	198
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 10.....	198
<b>Bene N° 9</b> - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.....	199
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4.....	200
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo.....	200
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo.....	201
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo.....	202



## INCARICO

---

All'udienza del 31/07/2018, il sottoscritto Geom. Angioli Gianfranco, con studio in Via Ruga degli Orlandi, 52 - 51017 - Pescia (PT), email ggangioli@virgilio.it, PEC gianfranco.angioli@geopec.it, Tel. 0572 490352, Fax 0572 490352, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 21-23
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 4
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 20
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.
- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 10
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.
- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBIcata A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Trattasi di villa settecentesca destinata a civile abitazione, attualmente disabitata, in aderenza ad est a fabbricato agricolo (bene 2), ubicata in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocata su tre piani fuori terra, oltre a cappella privata, autorimessa e resede esclusivo di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detto bene fa parte di più ampio complesso immobiliare formato da più edifici, costituenti il bene in oggetto, oltre ai beni n. 2 e n. 3 della presente perizia.



---

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO  
N. 26**

---

Trattasi di fabbricato di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitato, costituito da un appartamento destinato ad abitazione, con soprastante soffitta sottotetto, un ampio essiccatoio e locali ad uso cantina, in aderenza ad ovest alla villa (bene 1), ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocata su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detto bene fa parte di più ampio complesso immobiliare formato da più edifici, costituenti il bene in oggetto, oltre ai beni n. 1 e n. 3 della presente perizia.



---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO  
N. 26**

---

Trattasi di fabbricati di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitati, costituiti da tre corpi di fabbrica distinti, di cui uno composto da due appartamenti destinati ad abitazione, con cantine, fienile, deposito e soffitte annesse, e gli altri due destinati a deposito, costituenti complessivamente cinque unità immobiliari, ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocati su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detto bene fa parte di più ampio complesso immobiliare formato da più edifici, costituenti il bene in oggetto, oltre ai beni n. 1 e n. 2 della presente perizia.



---

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO  
N. 21-23**

---



Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "La Villa e la Puzzola", attualmente disabitato, costituenti quattro unità immobiliari, ossia due appartamenti, un magazzino ed una rimessa, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 21 e 23, dislocato per lo più su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO**  
N. 4

---

Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annesso altro manufatto accessorio di poco distaccato, denominato "Remolano", attualmente disabitato, costituenti una unica unità immobiliare, destinata ad abitazione con cantine e tettoia, per il fabbricato principale, e legnaia, tettoia, ripostigli e fienile, per il manufatto di poco distaccato, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 4, dislocato su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO**  
N. 20

---

Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annesso altro manufatto accessorio di poco distaccato a sud, denominato "Francioni 3", attualmente disabitati, costituenti una unica unità immobiliare, destinata ad abitazione con cantine, tettoia e fienile, per il fabbricato principale, e fienile con ripostigli, per il manufatto a sud, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 20, dislocato su due piani fuori terra oltre soffitta, per il fabbricato principale e su unico piano per il fabbricato accessorio e corredati da resede esclusivo di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO**  
S.N.C.

---

Trattasi di fabbricato di natura rurale, denominato "Ex Favilla", relativo ad un rudere inabitabile destinato ad abitazione, da molti anni in pessime condizioni di stabilità, costituente una unica unità

immobiliare, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo s.n.c., dislocato su due piani fuori terra oltre soffitta e corredato da resede esclusivo di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

---

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 10**

---

Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "Francioni 1", attualmente disabitato, costituenti quattro unità immobiliari, ossia una abitazione con cantine, soffitte e fienile, un magazzino, un magazzino con forno ed una rimessa, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 10, dislocato su due piani fuori terra per il fabbricato principale e su unico piano per gli altri manufatti accessori, corredato da resede esclusivo di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO S.N.C.**

---

Trattasi di piccolo fabbricato di natura rurale, con annesso resede esclusivo di pertinenza, costituente una unica unità immobiliare, destinata a deposito e tettoia, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso tramite stradello interpodereale con sbocco su via di Pratalozzo, dislocato su unico piano fuori terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 2-4**

---

Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "Pratalozzo", attualmente disabitato, costituenti due unità immobiliari destinate ad abitazione con accessori, ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 2 e 4, tramite stradello interpodereale, dislocati per lo più su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO**

---

Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a uliveto, vigneto e seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 290.624 (circa 29 ettari).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO**

---

Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a uliveto, vigneto e seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 84670 (circa 8,5 ettari).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO**

---

Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a vigneto ed in minima parte a seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 45284 (circa 4,5 ettari).



La vendita del bene non 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** - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

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

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

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

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)





	Netta	Lorda		Convenzionale		
abitazione	265,00 mq	335,00 mq	1,00	335,00 mq	4,00 m	primo
cantine	190,00 mq	238,00 mq	0,35	83,30 mq	3,40 m	terreno
soffitte	265,00 mq	335,00 mq	0,40	134,00 mq	2,80 m	secondo
autorimessa	30,00 mq	34,00 mq	0,40	13,60 mq	2,80 m	terreno
cappella privata	45,00 mq	63,00 mq	0,70	44,10 mq	3,25 m	terreno
resede esclusivo	1130,00 mq	1130,00 mq	0,09	101,70 mq	0,00 m	terreno
terrazzo	39,00 mq	39,00 mq	0,30	11,70 mq	0,00 m	primo
loggiato	29,00 mq	29,00 mq	0,40	11,60 mq	2,85 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>735,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>735,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto, destinato a villa padronale della ex "fattoria Veneri", rappresentato originariamente dalla particella 298, è costituito dall'abitazione, situata al piano primo del fabbricato, composta da ampio salone, accessibile dal resede esclusivo al piano terreno, tramite scala esterna, cucina, tinello, cinque camere, due bagni e disimpegno con scala per accesso al piano secondo, composto da dieci locali destinati a soffitta, oltre a sei locali ad uso cantina, cappella privata ed autorimessa posti al piano terreno, due piccoli locali cantina sottoscala, posti anch'essi al piano terreno, due terrazze al piano primo, di cui uno con sottostante loggiato, oltre a resede esclusivo di pertinenza antistante e laterale al fabbricato, comune con beni 2) e 3) della presente perizia.

Nella consistenza di cui sopra non sono stati considerati i piccoli locali ad uso cantina sotto la scala esterna, visto la loro esigua altezza e la piccola loggia adiacente, in quanto vi insiste la scala per accedere alle cantine.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	125,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,90 m	primo
cantine	263,00 mq	300,00 mq	0,35	105,00 mq	3,70 m	terreno
soffitta	18,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	1,60 m	secondo
essiccatoio	165,00 mq	184,00 mq	0,35	64,40 mq	3,50 m	primo
locale di sgombero	32,00 mq	39,00 mq	0,35	13,65 mq	3,00 m	terreno

resede esclusivo	805,00 mq	805,00 mq	0,09	72,45 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>416,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>416,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto, destinato a fabbricato rurale della ex "fattoria Veneri", rappresentato originariamente dalla particella 377, è costituito dall'abitazione, situata al piano primo del fabbricato, composta da soggiorno, accessibile dal resede esclusivo al piano terreno, tramite scala esterna e disimpegno, adiacente l'essiccatoio, cucina, quattro camere, due bagni e disimpegni, con soffitta soprastante, non abitabile visto l'esigua altezza media pari a ml. 1,60, accessibile con scaletta a pioli con partenza dall'essiccatoio, oltre ad ampio locale destinato ad essiccatoio, sempre al piano primo, e due ampi vani ad uso cantina e locale di sgombero al piano terreno, piccolo ripostiglio sottoscala, posto anch'esso al piano terreno, e resede esclusivo di pertinenza antistante e laterale al fabbricato, comune con beni 1) e 3) della presente perizia.

Nella consistenza di cui sopra non sono stati considerati le soffitte, soprastanti l'appartamento a nord, in quanto aventi altezza media pari a ml. 0,70, il piccolo locale ripostiglio sotto la scala esterna, visto la sua esigua altezza e la piccola loggia adiacente, in quanto vi insiste la scala per accedere alle cantine.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
abitazione (sub 9)	72,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	3,10 m	primo
cantine (sub 9)	189,00 mq	227,00 mq	0,35	79,45 mq	4,10 m	terreno
soffitta (sub 9)	124,00 mq	144,00 mq	0,40	57,60 mq	3,05 m	primo
fenile (sub 9)	88,00 mq	99,00 mq	0,35	34,65 mq	3,05 m	primo
abitazione (sub 10)	91,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	3,00 m	primo
cantine (sub 10)	93,00 mq	114,00 mq	0,35	39,90 mq	3,00 m	terreno
deposito (sub 11)	68,00 mq	79,00 mq	0,40	31,60 mq	4,20 m	terreno
deposito-pollaio (sub 11)	24,00 mq	27,00 mq	0,35	9,45 mq	3,00 m	terreno
loggia (sub 11)	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	3,85 m	terreno
deposito (sub 12)	42,00 mq	53,00 mq	0,40	21,20 mq	2,80 m	terreno
fenile (sub 12)	46,00 mq	53,00 mq	0,35	18,55 mq	2,80 m	primo
deposito (sub 13)	70,00 mq	87,00 mq	0,40	34,80 mq	3,00 m	terreno
piccolo ripostiglio (sub 13)	4,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	3,40 m	terreno

piccola tettoia (sub 13)	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	2,90 m	terreno
resede esclusivo	740,00 mq	740,00 mq	0,09	66,60 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>600,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>600,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto è costituito da quattro fabbricati distinti, di cui due in aderenza, di tipo terratetto, dislocati su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza, comune con i beni 1) e 2) della presente perizia, destinati a fabbricati rurali della ex "fattoria veneri", rappresentati originariamente dalla particella 300.

Nello specifico, detto bene, è composto dal fabbricato principale, di origine rurale e di remota costruzione, a cui è stato costruito in aderenza un corpo di fabbrica di più recente realizzazione, situati ad est del bene 2) della presente perizia, oltre ad altri due fabbricati, anch'essi di remota costruzione, a sud del fabbricato principale sopra menzionato.

Il fabbricato principale è suddiviso in tre unità immobiliari, ossia l'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 9 (porzione ovest e sud dell'edificio), che costituisce una abitazione, composta da cucina-soggiorno e due camere, oltre locali soffitta e locali ad uso fienile al piano primo e due ampie cantine al piano terreno, l'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 10 (porzione est del fabbricato), che costituisce un'altra abitazione, composta da cucina-soggiorno, tre camere e disimpegno al piano primo e locali ad uso cantina al piano terreno ed, in fine, l'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 11 (porzione sud-ovest dell'immobile), che costituisce il deposito al piano terreno, composto da loggia di passaggio, tre locali ad uso deposito, e due pollai.

Gli altri due fabbricati, a sud di quello principale, costituiscono altre due unità immobiliari destinate a deposito, una più piccola ed una più grande, ossia l'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 12 (quella più piccola), composta da due locali deposto ed una vasca al piano terreno e due locali ad uso fienile al piano primo, accessibile solo con scala esterna, e l'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 13 (quella più grande), composta da quattro locali deposto, un forno, un ripostiglio ed una piccola tettoia al piano terreno.

Nella consistenza di cui sopra, non è stato considerato il vano scala (subalterno 8), comune ai due appartamenti precedentemente descritti, che collega il piano terreno al piano primo, visto la sua limitata dimensione e la comunanza a detti appartamenti.

E' inoltre da rilevare la presenza sul resede antistante il fabbricato, di una tettoia precaria, delle dimensioni di circa 85 mq., supportata da dieci pali in cemento armato precompresso, struttura di copertura metallica e telo di copertura in PVC, non considerata nella consistenza dell'immobile, per la quale necessita la sua rimozione, il tutto come meglio riportato nella sezione relativa la regolarità edilizia del fabbricato.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/09/1971 al 02/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 298 Qualità ente urbano
Dal 10/08/1985 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 3 Categoria A8
Dal 10/08/1985 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 2 Categoria B7
Dal 22/12/1992 al 20/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 3 Categoria A8
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 2 Categoria B7
Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 7 Categoria C6
Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 5 Categoria A8
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 5 Categoria A8
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 7 Categoria C6
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 2 Categoria B7
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 2 Categoria B7
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 7 Categoria C6
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 5 Categoria A8
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 2 Categoria B7
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 7 Categoria C6
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 5 Categoria A8

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data dell'11/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 02/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 377, Sub. 1 Qualità porzione rurale di fabbricato promiscuo
Dal 01/09/1971 al 02/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 377 Qualità fabbricato promiscuo Superficie (ha are ca) 380
Dal 10/08/1985 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 377, Sub. 2 Categoria A4
Dal 22/12/1992 al 20/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 377, Sub. 2 Categoria A4
Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 6 Categoria A4
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 6 Categoria A4
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 6 Categoria A4
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 6 Categoria A4

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data dell'11/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 02/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 300 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 1460
Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 13 Categoria C2
Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 9 Categoria A4

Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 12 Categoria C2
Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 10 Categoria A4
Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 11 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 10 Categoria A4
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 9 Categoria A4
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 13 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 11 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 12 Categoria C2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 11 Categoria C2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 12 Categoria C2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 10 Categoria A4
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 9 Categoria A4
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 13 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 11 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 10 Categoria A4
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 12 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 13 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 298, Sub. 9 Categoria A4

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data dell'11/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	298	2		B7	2	172		76,39 €	T	
	91	298	5		A8	1	18,5	513 mq	1719,8 €	T-1-2	
	91	298	7		C6	3	31	19 mq	84,85 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto, risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi rilevato, in quanto nella planimetria catastale della villa, visibile presso l'Agenzia delle Entrate, pur essendo inserito nella mappa catastale, non è rappresentato il loggiato sottostante il terrazzo più ampio.

Per tali difformità, la planimetria catastale non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica, con probabile variazione della consistenza catastale dell'immobile in oggetto.

Per la variazione catastale sopra menzionata, viene quantificata a corpo una somma complessiva pari ad €. 2.000,00 circa, tra diritti catastali pari ad €. 50,00 e spese tecniche per il rilievo dei locali, la restituzione grafica, la redazione e la presentazione di detta istanza, comprensive degli oneri fiscali, pari ad €. 1.950,00 circa.



E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la porzione del resede esclusivo antistante e laterale all'immobile, a sud ed ovest dello stesso, della superficie complessiva di circa mq. 1130, rappresentato dalla particella 298 sub 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 298.

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	298	6		A4	3	10,5	258 mq	542,28 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto, risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi rilevato, in quanto nella planimetria catastale visibile presso l'Agenzia delle Entrate, non è inerita la soffitta ad est, avente altezza nel punto più alto pari a ml. 1,90.

Per tali difformità, la planimetria catastale non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica, con probabile variazione della consistenza catastale dell'immobile in oggetto.

Per la variazione catastale sopra menzionata, viene quantificata a corpo una somma complessiva pari ad €. 2.000,00 circa, tra diritti catastali pari ad €. 50,00 e spese tecniche per il rilievo dei locali, la restituzione grafica, la redazione e la presentazione di detta istanza, comprensive degli oneri fiscali, pari ad €. 1.950,00 circa.

E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la pozione del resede esclusivo antistante e laterale all'immobile, a sud ed est dello stesso, della superficie complessiva di circa mq. 800, rappresentato dalla particella 298 sub 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 298.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	298	9		A4	3	7	122 mq	361,52 €	T-1	
	91	298	10		A4	3	6	164 mq	309,87 €	T-1	
	91	298	11		C2	3	95	54 mq	157 €	T	
	91	298	12		C2	3	90	49 mq	148,74 €	T-1	
	91	298	13		C2	3	77	46 mq	127,25 €	T	

## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica contenuta nelle planimetrie degli immobili, risulta conforme pressoché fermo allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune altezze interne, in special nella planimetria del piano primo del deposito rappresentato dalla particella 298 sub 12, dove vi è inserita una altezza pari a ml. 2,30 a fronte di una altezza media rilevata sul posto pari a ml. 2,80/2,90.

Per tale altezza errata, contenuta nella planimetria catastale del sopra citato deposito, la stessa non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica, con probabile variazione della consistenza catastale dell'immobile in oggetto.

Per la variazione catastale sopra menzionata, viene quantificata a corpo una somma complessiva pari ad €. 1.500,00 circa, tra diritti catastali pari ad €. 50,00 e spese tecniche per il rilievo dei locali, la restituzione grafica, la redazione e la presentazione di detta istanza, comprensive degli oneri fiscali, pari ad €. 1.450,00 circa.

E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la pozione del resede esclusivo antistante e laterale all'immobile, a sud ed est dello stesso, della superficie complessiva di circa mq. 740, rappresentato dalla particella 298 sub 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 298.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo destinato a civile abitazione, pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna, non essendo applicabili i benefici previsto per l'acquisto di 1<sup>a</sup> casa, sia allo steso che alle pertinenze, trattandosi di immobile destinato a villa (categoria catastale A/8).

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo catastalmente individuato come civile abitazione, pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, nel caso di acquisto come prima casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 2%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti agevolati pari a 115,50, con un minimo di €.

1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna mentre, nel caso di acquisto come seconda casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita dei fabbricati di cui trattasi, essendo catastalmente individuati come civile abitazione, ed annessi, pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato gli immobili negli ultimi cinque anni, nel caso di acquisto come prima casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 2%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti agevolati pari a 115,50, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna mentre, nel caso di acquisto come seconda casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

N.B.: L'eventuale agevolazione per acquisto 1<sup>a</sup> casa, può essere applicata all'abitazione e ad un solo magazzino/deposito (C/2) e rimessa annessi (C/6) per cui, nel caso in questione, un deposito non potrà usufruire di tale agevolazione.

---

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Per l'immobile in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Per l'immobile in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Per i fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

L'immobile in oggetto si trova in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con alcuni locali posti al piano secondo che presentano infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura che in alcuni punti, risulta notevolmente deteriorato, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, l'immobile presenta pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per i bagni e la cucina, anch'essi non a norma e parzialmente funzionanti, per cui

necessita il loro completo rifacimento e/o revisione, dove possibile recuperarli.

Esternamente l'immobile presenta alcune porzioni di intonaco ammalorate, il solaio di copertura non ha i canali ma solo alcuni discendenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale l'immobile si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

L'immobile in oggetto si trova in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con alcuni locali posti al piano secondo che presentano infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura che in alcuni punti, risulta notevolmente deteriorato, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, l'immobile presenta pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per i bagni e la cucina, anch'essi non a norma e parzialmente funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento e/o revisione, dove possibile recuperarli.

Esternamente l'immobile presenta alcune porzioni di intonaco ammalorate, il solaio di copertura non ha i canali ma solo alcuni discendenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale l'immobile si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.



### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto si trovano in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con porzione del solaio di copertura del deposito rappresentato dal subalterno 13 crollato e molti locali posti al piano primo, dei vari fabbricati, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per le cucine, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento.

Esternamente i fabbricati presentano la quasi totalità degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per le abitazioni, ed utilizzati, per i depositi, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, le uniche parti comuni, come riportato nella sezione inerente i dati catastali, sono il resede esclusivo esterno, comune a tutti i subalterni della particella 298.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, le uniche parti comuni, come riportato nella sezione inerente i dati catastali, sono il resede esclusivo esterno, comune a tutti i subalterni della particella 298.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Gli immobile pignorati non risultano inseriti in contesto condominiale, le uniche parti comuni, come riportato nella sezione inerente i dati catastali, sono il resede esclusivo esterno, comune a tutti i subalterni della particella 298.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

L'immobile in oggetto non è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

L'immobile in oggetto non è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non sono gravati da servitù, censi, livelli od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo e secondo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto, ad eccezione della cappella privata, dove sono a volta intonacata, mentre il solaio di copertura, risulta anch'esso in legno,

costituito da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

L'immobile in oggetto, risulta inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, ad eccezione dei locali cantina dove sono in terra battuta, rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privo di impianto di riscaldamento ed essere dotato di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per i bagni e la cucina, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con intonaco del tipo civile, in normale stato di conservazione, con alcune parti deteriorate mentre, gli infissi sono in legno, in parte dotati di persiane, in cattive condizioni di manutenzione, od inferriate metalliche.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo e secondo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, il solaio di copertura, risulta anch'esso in legno, costituito da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

L'immobile in oggetto, risulta inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, ad eccezione dei locali cantina dove sono in terra battuta, rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privo di impianto di riscaldamento ed essere dotato di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per i bagni e la cucina, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con intonaco del tipo civile, in mediocre stato di conservazione, con alcune parti deteriorate mentre, gli infissi sono in legno, in parte dotati di persiane, in cattive condizioni di manutenzione, od inferriate metalliche.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

La struttura portante dei fabbricati è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, ad eccezione del solaio del deposito rappresentato dal subalterno 11, dove è in laterizio armato, i solai di copertura, risultano anch'essi in legno, costituiti da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, ad eccezione, anche in tal caso, del deposito sopra menzionato, dove è in laterizio, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

I fabbricati in oggetto, risultano inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, dove presenti, ad eccezione dei locali al piano terreno, dove sono in terra battuta o soletta in calcestruzzo, rivestimenti della cucina in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privo di impianto di

riscaldamento ed essere dotati di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per le cucine, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente i fabbricati risultano rifiniti in parte con intonaco, in pessimo stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista, gli infissi sono in legno, dove presenti, in cattive condizioni di manutenzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - VILLA UBCATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBCATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

L'immobile risulta libero



### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBCATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - VILLA UBCATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di _____ o (vedi allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	27/01/1948	61	239
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di ) (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/03/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	04/09/1975	74	10
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	22/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/12/1992	4799	3138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di I</b> (vedi allegato)			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/01/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	27/01/1948	61	239		
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di I</b> (vedi allegato)			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	04/09/1975	74	10		
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	22/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pescia	23/12/1992	4799	3138		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Divisione (vedi allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	Vendita (vedi allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Mandarini	29/05/2006	35258	14658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor I e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor fu' Giovanni, come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del

pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di [redacted] (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/01/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Pescia	27/01/1948	61	239	
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di [redacted] (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	04/09/1975	74	10
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	22/12/1992		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/12/1992	4799	3138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Mandarinini	29/05/2006	35258	14658
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor \_\_\_\_\_ o e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor \_\_\_\_\_, fu' Giovanni, come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971. In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor \_\_\_\_\_, deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBIcata A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la " ha mutato denominazione in "

## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

### **Trascrizioni**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la ' ha mutato denominazione in '

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la ha mutato denominazione in '

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Il fabbricato in oggetto non risulta schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risulta schedato con il numero 847, immobile con classe di valore 4, regolato dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Il medesimo immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica", sottozona "R13 - Ezf - Veneri", disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.



---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Il fabbricato in oggetto non risulta schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risulta schedato con il numero 847, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Il medesimo immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica", sottozona "R13 - Ezf - Veneri", disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.



---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Gli immobili in oggetto non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale risulta schedato con il numero 848, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica", sottozona "R13 - Ezf - Veneri", disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.



---

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

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

L'epoca di costruzione dell'immobile in oggetto, viste le sue caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '700 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del comune di Pescia, per detto immobile, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio sulla quale basarsi ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile.

Ciò detto, in assenza di titoli abilitativi, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.



### **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 merito alla destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, risulta che lo stesso sia di civile abitazione, date le sue caratteristiche tipologiche e formali (villa padronale settecentesca), come peraltro desumibile anche dagli atti di provenienza menzionati nella sezione della provenienza ventennale.

Come accennato in precedenza, visto la mancanza di atti abilitativi od altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Da tale verifica, è emersa la sostanziale conformità edilizia dell'immobile, in quanto le piccole differenze rilevate rispetto alle planimetrie sopra menzionate, inerenti ad alcune alcune altezze, la mancata rappresentazione grafica di alcune finestre nelle cantine e del porticato posto al piano terreno sottostante il terrazzo più ampio (di certo preesistenti al '900 date le loro caratteristiche), non sono da riferirsi ad opere eseguite abusivamente, ma bensì ad una non perfetta rappresentazione grafica di tali planimetrie.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

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

L'epoca di costruzione dell'immobile in oggetto, viste le sue caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del comune di Pescia, per detto immobile, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio rilevante, ad eccezione di una pratica edilizia, ossia la numero 6824/1987, relativa alla autorizzazione edilizia n. 379 del 01/09/1987, rilasciata per il rifacimento degli intonaci esterni del fabbricato, dove non viene allegata

alcuna planimetria sulla quale basarsi ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile. Ciò detto, in assenza di tale planimetria ed altri titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

### **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 merito alla destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, anche se ad oggi è censito presso l'Agenzia delle Entrate, come appartamento di civile abitazione, risulta che lo stesso sia tuttora rurale, per cui con destinazione agricola, date le sue caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tale immobile aveva un utilizzo funzionale alla fattoria agricola e che, per lo stesso, non è mai stata presentata istanza edilizia finalizzata alla sua deruralizzazione edilizia.

Come accennato in precedenza, visto la mancanza di planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Da tale verifica è emersa la sostanziale conformità edilizia dell'immobile, in quanto le piccole differenze rilevate rispetto alla planimetria sopra menzionata, inerenti ad alcune altezze, la mancata rappresentazione grafica della soffitta ad est e di un pilastro nella cantina a sud (di certo preesistenti al '900 date le loro caratteristiche), non sono da riferirsi ad opere eseguite abusivamente, ma bensì ad una non perfetta rappresentazione grafica di tale planimetria.

E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario dell'immobile non possa mantenere l'attuale destinazione agricola del bene, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto il fabbricato, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate.

Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare l'immobile in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sul fabbricato, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria.

La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 48.000,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro cubo), pari ad €. 46.350,00 circa, diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.600,00 (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione del fabbricato e non altri interventi sul medesimo.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

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

L'epoca di costruzione dei fabbricati in oggetto, viste le loro caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detti immobili, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio rilevante, ad eccezione di una pratica edilizia, ossia la numero 112/D/2009, relativa ad una Denuncia di Inizio Attività del 27/02/2009, protocollo n. 6976, per la ricostruzione di porzione di tetto a seguito di crollo, alla quale era stata allegata la planimetria del piano terreno e del piano primo dell'edificio costituente le due abitazioni ed il deposito rappresentati dalle particelle 298 sub 9, sub 10 e sub 11, dove è stata indicata la porzione della copertura oggetto di rifacimento, soprastante la cucina del subalterno 10, e non altre modifiche, per cui a parer del sottoscritto, tale planimetria risulta puramente indicativa, da non potersi prendere in considerazione, ai fini della verifica della conformità edilizia degli immobili.

Ciò detto, in assenza di planimetrie allegata a titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegata agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

#### ***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 merito alla destinazione urbanistica dei fabbricati che costituiscono il bene in oggetto, anche se ad oggi sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, come appartamenti di civile abitazione e depositi, risulta che gli stessi siano tuttora rurali, per cui con destinazione agricola, date le loro caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tali immobili avevano un utilizzo funzionale alla fattoria agricola e che, per gli stessi, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla loro deruralizzazione edilizia.

Come accennato in precedenza, visto la mancanza di planimetrie allegata agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Da tale verifica è emersa la sostanziale conformità edilizia dei fabbricati di cui al bene in oggetto, in quanto le piccole differenze rilevate rispetto alle planimetrie sopra menzionate, inerenti ad alcune altezze, come peraltro quelle contenute nella planimetria del piano primo del deposito rappresentato dalla particella 298 sub 12, dove vi è inserita una altezza pari a ml. 2,30 a fronte di una altezza media rilevata sul posto pari a ml. 2,80/2,90, non sono da riferirsi ad opere eseguite

abusivamente, ma bensì ad una non perfetta rappresentazione grafica di tale planimetria. E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola dei fabbricati, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto i fabbricati, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate. Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sui fabbricati, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria. La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 73.000,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro cubo), pari ad €. 71.350,00 circa (€. 38.200,00 circa per il sub 9, €. 13.500,00 circa per il sub 10, €. 8.800,00 circa per il sub 11, €. 5.350,00 circa per il sub 12 ed €. 5.500,00 circa per il sub 13), diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.600,00 (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione dei fabbricati e non altri interventi sui medesimi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti sull'immobile in oggetto, data la natura dello stesso (fabbricato terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti sull'immobile in oggetto, data la natura dello stesso (fabbricato terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti sui fabbricati costituenti il bene in oggetto, data la natura degli stessi (fabbricati terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 21-23

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

I fabbricati costituenti il bene in oggetto, nel suo complesso, confinano con via di Pratalozzo e , salvo se altri o più recenti confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (sub 2)	73,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,40 m	terreno
abitazione (sub 2)	73,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,35 m	primo
cantine (sub 2)	39,00 mq	50,00 mq	0,35	17,50 mq	3,40 m	terreno
fenile (sub 2)	45,00 mq	50,00 mq	0,35	17,50 mq	2,70 m	primo
legnaia (sub 2)	23,00 mq	27,00 mq	0,35	9,45 mq	2,95 m	terreno
ripostigli (sub 2)	11,00 mq	13,00 mq	0,35	4,55 mq	2,70 m	terreno
abitazione (sub 3)	73,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,40 m	terreno
abitazione (sub 3)	73,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,35 m	primo
ripostiglio (sub 3)	36,00 mq	48,00 mq	0,35	16,80 mq	3,80 m	terreno
legnaia (sub 3)	23,00 mq	27,00 mq	0,35	9,45 mq	2,95 m	terreno

ripostiglio (sub 3)	5,00 mq	6,00 mq	0,35	2,10 mq	2,60 m	terreno
magazzino (sub 4)	30,00 mq	38,00 mq	0,35	13,30 mq	2,75 m	terreno
ripostiglio (sub 4)	4,00 mq	4,50 mq	0,30	1,35 mq	1,50 m	terreno
magazzino (sub 4)	34,00 mq	38,00 mq	0,35	13,30 mq	2,60 m	primo
ripostiglio (sub 4)	4,00 mq	4,50 mq	0,30	1,35 mq	1,90 m	primo
rimessa (sub 5)	37,00 mq	37,00 mq	0,30	11,10 mq	3,50 m	terreno
resede esclusivo	1125,00 mq	1125,00 mq	0,09	101,25 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>611,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>611,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto è costituito dal fabbricato principale ed altri quattro manufatti pertinenziali limitrofi, denominati "La Villa e La Puzzola", tutti di tipo terratetto, con il fabbricato principale ed un manufatto ad ovest del medesimo, dislocato su due piani fuori terra, e gli altri manufatti dislocati su un piano fuori terra, il tutto corredato da resede esclusivo di pertinenza, comune alle quattro unità immobiliari che costituiscono il bene in oggetto.

Nello specifico, il fabbricato principale, di origine rurale e di remota costruzione, è costituito da due abitazioni speculari, composti da cucina, soggiorno, due cantine, ripostiglio e vano scala al piano terreno, da quattro camere e bagno al piano primo, oltre a due cantine con soprastante vano ad uso fienile, in aderenza e ad est dell'edificio.

Nel resede di pertinenza del fabbricato principale insistono inoltre un manufatto ad ovest del medesimo, su unico piano, destinato a ripostiglio, altro manufatto sempre ad ovest del fabbricato principale, dislocato su due piani, composto sia al piano terreno che al piano primo, da un ampio magazzino ed un piccolo ripostiglio, altro manufatto antistante l'edificio principale, su unico piano e composto da due legnaie e tre piccoli ripostigli ed infine, altro manufatto, sempre antistante il fabbricato principale, su unico piano e destinato a rimessa.

E' da rilevare che porzione del magazzino ad ovest del fabbricato, rappresentato dal subalterno 4, ha il solaio di copertura e parte delle murature esterna parzialmente crollati, con superfici comunque inserite nella consistenza di cui sopra, in quanto recuperabili al momento della ristrutturazione dell'immobile.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 08/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 283 Qualità ente urbano

		Superficie (ha are ca) 1570
Dal 16/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 4 Categoria C2
Dal 16/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 5 Categoria C6
Dal 16/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 2 Categoria A3
Dal 16/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 3 Categoria A3
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 4 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 5 Categoria C6
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 2 Categoria A3
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 3 Categoria A3
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 4 Categoria C2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 5 Categoria C6
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 2 Categoria A3
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 3 Categoria A3
Dal 23/05/2008 al 19/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 4 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 19/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 5 Categoria C6
Dal 23/05/2008 al 19/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 2 Categoria A3
Dal 23/05/2008 al 19/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 283, Sub. 3 Categoria A3

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. la data del 19/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	283	2		A3	3	11	215 mq	568,1 €	T-1	
	91	283	3		A3	3	10	177 mq	516,46 €	T-1	
	91	283	4		C2	4	75	92 mq	147,19 €	T-1	
	91	283	5		C6	3	34	18 mq	93,07 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica contenuta nelle planimetrie degli immobili, risulta conforme allo stato dei luoghi.

E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la corte esclusiva, della superficie complessiva di circa mq. 1.125 (detratto l'ingombro degli edifici), rappresentata dalla particella 283 sub 1, bene comune non censibile ai subalterni 2, 3, 4 e 5 della particella 283.

### PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo catastalmente individuato come civile abitazione, pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, nel caso di acquisto come prima casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 2%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti agevolati pari a 115,50, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna mentre, nel caso di acquisto come seconda casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo

di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

## PATTI

---

Per i fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto si trovano in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con porzione del solai di copertura crollati, limitatamente al ripostiglio ed al magazzino ad ovest del fabbricato principale e della rimessa antistante il medesimo, porzione della muratura del piano primo del magazzino sopra menzionato anch'essa crollata, con alcuni locali posti al piano primo, del fabbricato principale, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per le cucine ed i bagni, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento.

Esternamente i fabbricati presentano alcune porzioni degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per le abitazioni, ed utilizzati, per il magazzino e la rimessa, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

## PARTI COMUNI

---

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in contesto condominiale, le uniche parti comuni, come riportato nella sezione inerente i dati catastali, sono il resede esclusivo esterno, comune a tutti i subalterni della particella 283.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non sono gravati da servitù, censi, livelli od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante dei fabbricati è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, i solai di copertura, risultano

anch'essi in legno, costituiti da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

I fabbricati in oggetto, risultano inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, dove presenti, ad eccezione dei locali accessori, dove sono in terra battuta o soletta in calcestruzzo, rivestimenti delle cucine e dei bagni in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privi di impianto di riscaldamento ed essere dotati di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per le cucine ed i bagni, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente i fabbricati risultano rifiniti in parte con intonaco, in mediocre stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista, gli infissi sono in legno, dove presenti, in cattive condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di l (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/01/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Pescia	27/01/1948	61	239	
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di _____ (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	04/09/1975	74	10
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	22/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/12/1992	4799	3138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alfredo Mandarinini	29/05/2006	35258	14658
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	07/06/2006	3306	1925
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor [redacted] e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor [redacted] come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor [redacted], deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la ' \_\_\_\_\_ ha mutato denominazione in \_\_\_\_\_

Gli immobili in oggetto non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale risulta schedato con il numero 852, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "R - Rinnovo, Riqualificazione, Ristrutturazione Urbanistica", sottozona "R13 - Ezf - Veneri", disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'epoca di costruzione dei fabbricati in oggetto, viste le loro caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detti immobili, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio rilevante, ad eccezione di una pratica edilizia, ossia la numero 108/D/2010, relativa ad una Denuncia di Inizio Attività del 09/03/2010, protocollo n. 5314, per la ricostruzione di porzione di porzione di tetto a seguito di crollo, alla quale viene allegata la planimetria del piano terreno e del piano primo dell'edificio principale, dove è stata indicata la porzione della copertura oggetto di rifacimento, soprastante la camera centrale a sud del subalterno 3, e non altre modifiche, per cui a parer del sottoscritto, tale planimetria risulta puramente indicativa, da non potersi prendere in considerazione, ai fini della verifica della conformità edilizia degli immobili.

Ciò detto, in assenza di planimetrie allegate a titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

### ***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 merito alla destinazione urbanistica dei fabbricati che costituiscono il bene in oggetto, anche se ad oggi sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, come appartamenti di civile abitazione, magazzini e

rimessa, risulta che gli stessi siano tuttora rurali, per cui con destinazione agricola, date le loro caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tali immobili avevano un utilizzo funzionale legata alla coltivazione dei terreni e che, per gli stessi, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla loro deruralizzazione edilizia.

Come accennato in precedenza, visto la mancanza di planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Da tale verifica è emersa la sostanziale conformità edilizia dei fabbricati di cui al bene in oggetto, in quanto le piccole differenze rilevate rispetto alle planimetrie sopra menzionate, inerenti ad alcune alcune altezze, non sono da riferirsi ad opere eseguite abusivamente, ma bensì ad una non perfetta rappresentazione grafica di tali planimetrie.

E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola dei fabbricati, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto i fabbricati, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate.

Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sui fabbricati, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria.

La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 48.600,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro cubo), pari ad €. 46.950,00 circa (€. 21.400,00 circa per il sub 2, €. 18.600,00 circa per il sub 3, €. 4.350,00 circa per il sub 4 ed €. 2.600,00 circa per il sub 5), diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.600,00 (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione dei fabbricati e non altri interventi sui medesimi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti sui fabbricati costituenti il bene in oggetto, data la natura degli stessi (fabbricati terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

I fabbricati costituenti il bene in oggetto, con la corte annessa, confinano con via di Pratalozzo e ...  
... salvo se altri o più recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (fabb. principale)	50,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,70 m	terreno
cantine con forno (fabb. principale)	45,00 mq	64,00 mq	0,35	22,40 mq	3,05 m	terreno
tettoia (fabb. principale)	38,00 mq	38,00 mq	0,30	11,40 mq	2,80 m	terreno
abitazione (fabb. principale)	108,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	2,90 m	primo
legnaia (fabb. accessorio)	39,00 mq	52,00 mq	0,35	18,20 mq	3,15 m	terreno
ripostiglio (fabb. accessorio)	6,00 mq	7,00 mq	0,35	2,45 mq	1,80 m	terreno
ripostiglio (fabb. accessorio)	10,00 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	2,90 m	terreno
tettoia (fabb. accessorio)	22,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	2,75 m	terreno
fienile (fabb. accessorio)	44,00 mq	52,00 mq	0,30	15,60 mq	3,15 m	primo
ripostiglio (fabb. accessorio)	6,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	1,20 m	primo
resede esclusivo	1035,00 mq	1035,00 mq	0,09	93,15 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>384,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>384,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene in oggetto è costituito dal fabbricato principale ed altro fabbricato accessorio di poco distaccato a sud, denominato "Remolano", di tipo terratetto, dislocati su due piani fuori terra, corredati da resede esclusivo di pertinenza.

Nello specifico, il fabbricato principale, di origine rurale e di remota costruzione, è costituisce una unità immobiliare ad uso abitativo, composta al piano terreno tettoia, da due cantine, di cui una con forno, cucina, tinello, ripostiglio sottoscala e scala per accesso al piano primo, composto da sei camere, due disimpegni e bagno mentre, il fabbricato accessorio a sud, è composto al piano terreno da legnaia, due ripostigli e tettoia ed, al piano primo, da fienile e ripostiglio, il tutto corredato da resede esclusivo di pertinenza.

E' da rilevare che porzione del solaio soprastante la cantina sud del fabbricato e l'intero solaio soprastante la cucina sono crollati, risulta crollato gran parte del solaio di copertura della porzione sud del fabbricato, ed inoltre gli altri solai del piano primo sono pericolanti, circostanze che hanno impedito, per il fabbricato principale, di procedere con il rilievo delle misure dei locali interni, potendo effettuare solo un sommario rilievo fotografico mentre, esternamente, data la notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano i due fabbricati, non è stato possibile procedere con il rilievo delle misure esterne, se non in modo sommario.

Ciò detto, le consistenze sopra riportate, ad esclusione delle superfici nette del fabbricato accessorio, per il quale è stato possibile verificarle, tramite il rilievo delle misure interne, sono state rilevate graficamente sulla planimetria catastale reperibile presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, in mancanza di altre planimetrie agli atti od elaborati grafici allegati ad atti abilitativi depositati e/o rilasciati dall'Amministrazione competente.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 04/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 294 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 1300
Dal 16/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 294 Categoria A3
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 294 Categoria A3
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 294 Categoria A3
Dal 23/05/2008 al 19/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 294

		Categoria A3
--	--	--------------

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data del 19/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	294			A3	3	11,5	276 mq	510,78 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

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

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica contenuta nelle planimetrie degli immobili, risulta conforme allo stato dei luoghi.



## PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo catastalmente individuato come civile abitazione, pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, nel caso di acquisto come prima casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 2%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti agevolati pari a 115,50, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna mentre, nel caso di acquisto come seconda casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.



PATTI

Per il fabbricato in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, il fabbricato principale si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione del solaio soprastante la cantina sud e l'intero solaio soprastante la cucina crollati, come lo sono gran parte del solaio di copertura della porzione sud dell'edificio, risultando inoltre pericolanti gli altri solai del piano primo e le restanti porzioni del solaio di copertura, sia del fabbricato principale che di quelle accessorio a sud, presentano notevoli infiltrazioni, con alcuni travature principali e travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in gran parte ammalorati, dove presenti, con efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo e nei locali privi della copertura, gli impianti presenti, limitatamente al fabbricato principale, sono quello elettrico, fuori traccia, e quello idrico sanitario per la cucina ed il bagno, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento.

Esternamente i fabbricati presentano gran parte degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per quello principale, ed utilizzati, per quello accessorio, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti ed ingenti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale per cui, trattandosi di fabbricati terratetto isolati, con corte esclusiva annessa, non risulta avere parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non sono gravati da servitù, censi, livelli od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante dei fabbricati è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, i solai di copertura, risultano anch'essi in legno, costituiti da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

Il fabbricato principale, risulta inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, dove presenti, ad eccezione del fabbricato accessorio e delle cantine, dove sono in terra battuta o soletta in calcestruzzo, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privi di impianto di riscaldamento ed essere dotati di impianto elettrico, fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per la cucina ed il bagno, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel

rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente i fabbricati risultano rifiniti in parte con intonaco, in mediocre stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista, gli infissi sono in legno, dove presenti, in cattive condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione d</b> (vedi allegato)				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			02/01/1944			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Pescia	27/01/1948	61	239		
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di _____ (vedi allegato)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Pescia	04/09/1975	74	10		
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			Paola Chiostrini	22/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Pescia	23/12/1992	4799	3138
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Pescia	10/08/1999	4168	2601
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			Notaio Alfredo Mandarini	29/05/2006	35258	14658
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Pescia	07/06/2006	3306	1925
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Siena	05/06/2006	2478	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor [redacted] e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor [redacted], come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor [redacted] deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;

- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.



Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la ha mutato denominazione in

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Gli immobili in oggetto non risultano schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risultano schedati con il numero 837 (edificio principale) e 834 (fabbricato accessorio), immobili con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E2 - Agricole di Pianura a Prevalente Coltura Orto-Floro-Vivaistica", disciplinata dall'articolo 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di

Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'epoca di costruzione dei fabbricati in oggetto, viste le loro caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detti immobili, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Ciò detto, in assenza di planimetrie allegate a titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

### *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 merito alla destinazione urbanistica dei fabbricati che costituiscono il bene in oggetto, anche se ad oggi sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, come appartamento di civile abitazione, risulta che gli stessi siano tuttora rurali, per cui con destinazione agricola, date le loro caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tali immobili avevano un utilizzo funzionale legata alla coltivazione dei terreni e che, per gli stessi, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla loro deruralizzazione edilizia.

Come accennato in precedenza, visto la mancanza di planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile purtroppo, a causa del crollo di gran parte dei solai interni e della copertura del fabbricato principale e della notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano i due fabbricati, non è stato possibile procedere con il rilievo delle misure interne ed esterne, se non in modo sommario, ad esclusione dei locali interni del fabbricato accessorio, dove è stato possibile procedere con il rilievo delle misure interne ciò nonostante, potendo contare solo sul rilievo sommario delle misure interne ed esterne dei fabbricati, da quanto si è potuto comunque verificare con tali misure, è emersa la sostanziale conformità edilizia dei fabbricati in oggetto.

E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione

agricola dei fabbricati, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto i fabbricati, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate.

Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sui fabbricati, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria.

La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 28.100,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro cubo), pari ad €. 26.450,00, diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.600,00 (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione dei fabbricati e non altri interventi sui medesimi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti sui fabbricati costituenti il bene in oggetto, data la natura degli stessi (fabbricati terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 20

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

I fabbricati costituenti il bene in oggetto, con la corte annessa, confinano con via di Pratalozzo e ...  
salvo se altri o più recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (fabb. principale)	21,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,60 m	terreno
cantine (fabb. principale)	54,00 mq	69,00 mq	0,35	24,15 mq	2,65 m	terreno
ripostiglio (fabb. principale)	42,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	2,25 m	terreno
tettoia (fabb. principale)	32,00 mq	32,00 mq	0,30	9,60 mq	2,65 m	terreno
abitazione (fabb. principale)	75,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,65 m	primo
fienile (fabb. principale)	42,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	4,20 m	primo
soffitte (fabb. principale)	80,00 mq	102,00 mq	0,35	35,70 mq	2,55 m	secondo
fienile (fabb. accessorio)	27,00 mq	30,00 mq	0,35	10,50 mq	3,60 m	terreno
ripostigli (fabb. accessorio)	9,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,95 m	terreno
resede esclusivo	975,00 mq	975,00 mq	0,09	87,75 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>342,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>342,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto è costituito dal fabbricato principale ed altro fabbricato accessorio di poco distaccato a sud, denominato "Francioni 3", di tipo terratetto, dislocati su tre piani fuori terra, per il fabbricato principale e su unico piano per il manufatto accessorio, corredati da resede esclusivo di pertinenza.

Nello specifico, il fabbricato principale, di origine rurale e di remota costruzione, costituisce una unità immobiliare ad uso abitativo, composta al piano terreno da tettoia, ripostiglio, tre cantine, cucina e scala per accesso al piano primo, composto da fienile con accesso dall'esterno, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno e scala per accesso al piano secondo, composto da tre locali ad uso soffitta mentre, il fabbricato accessorio a sud, è composto da ripostiglio, pollaio e fienile, il tutto corredato da resede esclusivo di pertinenza.

E' da rilevare che non è stato possibile accedere internamente agli immobili data la notevole

vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano i due fabbricati, per cui non è stato possibile procedere con il rilievo delle misure esterne, prese solo in modo parziale, oltre che di quelle interne e del rilievo fotografico interno.

E' stato comunque possibile constatare, tramite le finestre esterne, il crollo di alcuni solai interni e della falda di copertura a sud soprastante le soffitte poste al piano secondo, ritenendo comunque, date le caratteristiche generali dei fabbricati constatate sul posto, che i residui solai dei vari piani e di copertura, siano pericolanti, con probabili crolli in futuro.

Ciò detto, le consistenze sopra riportate, sono state rilevate graficamente sulla planimetria catastale reperibile presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, in mancanza di altre planimetrie agli atti od elaborati grafici allegati ad atti abilitativi depositati e/o rilasciati dall'Amministrazione competente.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/09/1971</b> al <b>08/06/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 198 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 1190
Dal <b>16/06/1999</b> al <b>28/07/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 198 Categoria A3
Dal <b>28/07/1999</b> al <b>29/05/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 198 Categoria A3
Dal <b>29/05/2006</b> al <b>23/05/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 198 Categoria A3
Dal <b>23/05/2008</b> al <b>24/07/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 198 Categoria A3

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data del 24/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	198			A3	3	10	192 mq	516,46 €	T-1-2	

## Corrispondenza catastale

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

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica contenuta nelle planimetrie degli immobili, risulta conforme allo stato dei luoghi.

## ASTE GIUDIZIARIE.it PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo catastalmente individuato come civile abitazione, pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, nel caso di acquisto come prima casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 2%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti agevolati pari a 115,50, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna mentre, nel caso di acquisto come seconda casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

## ASTE GIUDIZIARIE.it PATTI

Per il fabbricato in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, il fabbricato principale si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione di solai interni e di copertura crollati, risultando inoltre pericolanti gli altri solai interni e le restanti porzioni del solaio di copertura, sia del fabbricato principale che di quelle accessorio a sud.

Oltre a quanto sopra, si presume, date le caratteristiche tipologiche e formali dei beni in oggetto, che gli stessi abbiano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in gran parte ammalorati, dove presenti, con efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo e nei locali privi della copertura, gli impianti presenti, limitatamente al fabbricato principale, siano quello elettrico, fuori traccia, e quello idrico sanitario per la cucina ed il bagno, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento.

Esternamente i fabbricati presentano gran parte degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per

quello principale, ed utilizzati, per quello accessorio, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti ed ingenti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inseriti in contesto condominiale per cui, trattandosi di fabbricati terratetto isolati, con corte esclusiva annessa, non risulta avere parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non sono gravati da servitù, censi, livelli od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante dei fabbricati è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, i solai di copertura, risultano anch'essi in legno, costituiti da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

Il fabbricato principale, risulta inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, dove presenti, ad eccezione del fabbricato accessorio e delle cantine, dove sono in terra battuta o soletta in calcestruzzo, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privi di impianto di riscaldamento ed essere dotati di impianto elettrico, fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per la cucina ed il bagno, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente i fabbricati risultano rifiniti in parte con intonaco, in mediocre stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista, gli infissi sono in legno, dove presenti, in cattive condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di</b> (vedi allegato)			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/01/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	27/01/1948	61	239
		Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b> (vedi allegato)	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Francesco Feri	26/10/1971				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pistoia	11/11/1971			2905	2131
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di Successione di</b> (vedi allegato)	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	04/09/1975	74	10
		Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b> (vedi allegato)	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Paola Chiostrini	22/12/1992				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Pescia	23/12/1992	4799	3138
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Mandarini	29/05/2006	35258	14658
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor \_\_\_\_\_ e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor \_\_\_\_\_ come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor \_\_\_\_\_ deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano

essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.



Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la ' ha mutato denominazione in "

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato in oggetto non risulta schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risulta schedato con il numero 884, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E2 - Agricole di Pianura a Prevalente Coltura Orto-Floro-Vivaistica", disciplinata dall'articolo 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'epoca di costruzione dei fabbricati in oggetto, viste le loro caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detti immobili, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Ciò detto, in assenza di planimetrie allegate a titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.



## **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 merito alla destinazione urbanistica dei fabbricati che costituiscono il bene in oggetto, anche se ad oggi sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, come appartamento di civile abitazione, risulta che gli stessi siano tuttora rurali, per cui con destinazione agricola, date le loro caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tali immobili avevano un utilizzo funzionale legata alla coltivazione dei terreni e che, per gli stessi, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla loro deruralizzazione edilizia.

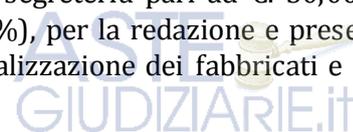
Come accennato in precedenza, visto la mancanza di planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia poteva essere fatta, confrontando lo stato dei luoghi rilevabili sul posto, con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate ma, purtroppo, come specificato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, a causa del crollo di gran parte dei solai interni e della copertura del fabbricato principale e della notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano i due fabbricati, che hanno impedito il rilievo delle misure interne ed esterne, non è stato possibile verificare tale conformità edilizia.

E' comunque da rilevare che, visto la buona precisione delle planimetrie inerenti gli altri beni costituenti il compendio immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva, si possa presupporre, seppur non constatata direttamente sul posto, la sostanziale conformità edilizia dei fabbricati in oggetto.

E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola dei fabbricati, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto i fabbricati, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate.

Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sui fabbricati, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria.

La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 28.600,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro cubo), pari ad €. 26.950,00, diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.600,00 (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione dei fabbricati e non altri interventi sui medesimi.



## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti sui fabbricati costituenti il bene in oggetto, data la natura degli stessi (fabbricati terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il bene in oggetto, con la corte annessa, confina con via di Pratalozzo, 1  
, beni Lupi Vittoria e beni "Gabriele Immobiliare S.r.l.",  
salvo se altri o più recenti confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	50,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,70 m	terreno
cantina	30,00 mq	38,00 mq	0,35	13,30 mq	2,70 m	terreno
tettoia	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,70 m	terreno
abitazione	75,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,70 m	primo
soffitte	75,00 mq	94,00 mq	0,35	32,90 mq	2,40 m	secondo

resede esclusivo	370,00 mq	370,00 mq	0,09	33,30 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>241,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>241,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto, denominato "Ex Favilla", è costituito da un fabbricato relativo ad un rudere inabitabile destinato ad abitazione, da molti anni in pessime condizioni di stabilità, di tipo terratetto, dislocati su tre piani fuori terra ed in aderenza ad altro immobile ad ovest, corredato da resede esclusivo di pertinenza.

Nello specifico, detto immobile, è di origine rurale e di remota costruzione, è costituito da una unità immobiliare, ad uso abitativo, ad oggi catastalmente classificata come "Unità Collabente", ossia quelle costruzioni non abitabili od agibili, per la quale ho solo potuto ipotizzato la consistenza sopra menzionata, basandomi sia sull'ingombro esterno del fabbricato, rilevandolo graficamente, visibile nell'estratto della mappa catastale, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, che sulle caratteristiche degli altri immobili che costituiscono il compendio immobiliare di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

Quanto sopra, visto che non è stato possibile accedere internamente all'immobile, se non nella zona di ingresso, dalla quale è si è potuto effettuare solo un rilievo fotografico sommario e data la presenza di notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano il fabbricato, visto il crollo della quasi totalità dei solai, non è stato possibile procedere con il rilievo delle misure esterne, prese solo in modo parziale, oltre che di quelle interne.

E' stato comunque possibile constatare, il crollo della quasi totalità dei solai interni e di porzione della falda di copertura a nord, soprastante le soffitte poste al piano secondo, ritenendo comunque, date le caratteristiche generali del fabbricato constatate sul posto, che i residui solai dei vari piani e di copertura, siano pericolanti, con probabili crolli in futuro.

Ciò premesso, si ipotizza che l'immobile in oggetto, sia composto al piano terreno, da una parte destinata all'abitazione, una cantina ed una tettoia esterna, oltre alla scala per l'accesso al piano primo, composto da altri vani destinati all'abitazione e scala per l'accesso al piano secondo, composto da locali ad uso soffitta.

E da precisare che nell'estratto di mappa catastale sopra menzionato è visibile un piccolo manufatto, antistante ed a sud del fabbricato, delle dimensioni rilevabili graficamente su tale estratto, di circa ml. 3,50 x 3,50, ad oggi non più esistente sul posto, per cui non considerato nella consistenza sopra riportata.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 21/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 150 Qualità ente urbano

		Superficie (ha are ca) 490
Dal 20/07/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 150 Categoria F2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 150 Categoria F2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 150 Categoria F2
Dal 23/05/2008 al 24/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 150 Categoria F2

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data del 24/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	150			F2					T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione visibile nell'estratto di mappa catastale del fabbricato, risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione del piccolo manufatto, antistante ed a sud del fabbricato, visibile su detto estratto, dove è rilevabile graficamente delle dimensioni di circa ml. 3,50 x 3,50, ad oggi non più esistente sul posto.

Per tale difformità, occorre aggiornare l'estratto di mappa catastale, con l'eliminazione di tale manufatto, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con tipo mappale per demolizione e denuncia di variazione per diminuzione superficie immobile, per la quale, viene quantificata a corpo, una somma complessiva pari ad €. 1.000,00 circa, tra diritti catastali pari ad €. 159,00 e spese tecniche per la redazione e la presentazione di detta istanza, comprensive degli oneri fiscali, pari ad €. 840,00 circa.

## PRECISAZIONI

---

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica ma, visto le caratteristiche dello stesso, ossia un immobile non abitabile od agibile, non necessita della sua redazione.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo catastalmente individuato come "Unità Collabente" (priva di rendita catastale), pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sul prezzo di aggiudicazione del bene, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

## PATTI

---

Per il fabbricato in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, il fabbricato principale si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con la quasi totalità dei solai interni e porzione del solaio di copertura crollati, risultando inoltre pericolanti gli altri solai interni e le restanti porzioni del solaio di copertura.

Oltre a quanto sopra, si presume, date le caratteristiche tipologiche e formali del fabbricato in oggetto, che lo stesso abbia pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in gran parte ammalorati, dove presenti, con efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo e terzo e nei locali privi della copertura, gli impianti presenti, siano quello elettrico, fuori traccia, e quello idrico sanitario per la cucina ed il bagno, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento. Esternamente il fabbricato presenta gran parte degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale il fabbricato si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti ed ingenti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale per cui, trattandosi di fabbricato terratetto, con corte esclusiva annessa, non risulta avere parti comuni, se non per la porzione di muratura portante in aderenza al fabbricato confinante ad ovest.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il fabbricato in oggetto non è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai dei vari piani sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, come il solaio di copertura, risulta anch'esso in legno, costituito da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

Il fabbricato risulta inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, dove presenti, ad eccezione delle cantina, dove sono in terra battuta o soletta in calcestruzzo, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privo di impianto di riscaldamento ed essere dotato di impianto elettrico, fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per la cucina ed il bagno, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente il fabbricato risulta rifinito in parte con intonaco, in mediocre stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista, gli infissi sono in legno, dove presenti, in cattive condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di</b> (vedi allegato)			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/01/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Pescia	27/01/1948	61	239	
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Francesco Feri	26/10/1971		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/11/1971	2905	2131
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di ] (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	04/09/1975	74	10
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	22/12/1992		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/12/1992	4799	3138
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Mandarini	29/05/2006	35258	14658
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor \_\_\_\_\_ e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor \_\_\_\_\_ come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor \_\_\_\_\_, deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità immob. di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento

Iscritto a Pescia il 03/02/2010

Reg. gen. 513 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;

- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la \_\_\_\_\_ ha mutato denominazione in \_\_\_\_\_

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto non risulta schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risulta schedato con il numero 894, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Il medesimo immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "D", sottozona "D1 - Artigianali e Industriali di Completamento", disciplinata dall'articolo 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "F5 - Parti del Territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti", disciplinata dall'articolo 26.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'epoca di costruzione del fabbricato in oggetto, viste le sue caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detto immobile, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Ciò detto, in assenza di planimetrie allegate a titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, anch'essa mancante.



### ***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 merito alla destinazione urbanistica del fabbricato che costituisce il bene in oggetto, anche se ad oggi è censito presso l'Agenzia delle Entrate, come appartamento Ente Urbano (Unità Collabenti), risulta che lo stesso sia tuttora rurale, per cui con destinazione agricola, date le sue caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tale immobile aveva un utilizzo funzionale legato alla coltivazione dei terreni e che, per lo stesso, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla sua deruralizzazione edilizia.

Come accennato in precedenza, visto la mancanza di planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia poteva essere fatta, confrontando lo stato dei luoghi rilevabili sul posto, con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, anch'esse assenti, per cui

manca una planimetria di riferimento sulla quale basarsi.

Ad ogni modo, anche nel caso in cui fosse stata presente tale planimetria, come specificato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, a causa del crollo di gran parte dei solai interni e di porzione della copertura del fabbricato e della notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano lo stesso, che hanno impedito il rilievo delle misure interne ed esterne, non sarebbe stato comunque possibile verificare tale conformità edilizia.

Stante quanto sopra, ad oggi, l'unico elemento da potersi prendere in considerazione, per la verifica della conformità edilizia dell'immobile di cui trattasi, è l'ingombro del fabbricato visibile nell'estratto di mappa catastale che, ad eccezione del piccolo manufatto a sud dell'edificio, ad oggi non più presente, risulta allineato a quanto visibile sul posto per cui, seppur con il grado di approssimazione che può avere tale verifica, si può presupporre la sostanziale conformità edilizia del fabbricato in questione.

E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola dei fabbricati, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto i fabbricati, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate.

Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare il fabbricato in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sul fabbricato, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria.

La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 17.400,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro cubo), pari ad €. 15.750,00, diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.600,00 (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione del fabbricato e non altri interventi sul medesimo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti su fabbricato in oggetto, data la natura dello stesso (fabbricato terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 10

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

I fabbricati costituenti il bene in oggetto, nel suo complesso, confinano con via di Pratalozzo e , salvo se altri o più recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (191 sub 1)	56,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	3,05 m	terreno
cantine (191 sub 1)	63,00 mq	76,00 mq	0,35	26,60 mq	3,25 m	terreno
cantine (191 sub 1)	22,00 mq	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2,35 m	terreno
abitazione (191 sub 1)	83,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	3,30 m	primo
soffitta (191 sub 1)	51,00 mq	61,00 mq	0,30	18,30 mq	4,35 m	primo
fenile (191 sub 1)	30,00 mq	34,00 mq	0,35	11,90 mq	3,35 m	primo
resede esclusivo (189)	22,00 mq	22,00 mq	0,18	3,96 mq	0,00 m	terreno
autorimessa (191 sub 2)	18,00 mq	22,00 mq	0,35	7,70 mq	4,10 m	terreno
magazzino (190)	21,00 mq	28,00 mq	0,35	9,80 mq	3,10 m	terreno
magazzino con forno e tettoia (188 sub 2)	9,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	2,60 m	terreno
resede esclusivo (188 sub 1)	576,00 mq	576,00 mq	0,09	51,84 mq	0,00 m	terreno
resede esclusivo (193)	380,00 mq	380,00 mq	0,09	34,20 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>356,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>356,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto, denominato "Francioni 1", è costituito dal fabbricato principale, di tipo terratetto e dislocato su due piani fuori terra, ed altro piccolo manufatto pertinenziale ad ovest, corredato da tre resede esclusivi di pertinenza, comuni alle unità immobiliari che costituiscono il bene in oggetto, come meglio sotto riportato.

Nello specifico, il fabbricato principale, di origine rurale e di remota costruzione, è costituito da una abitazione, composta al piano terreno da cucina-soggiorno, tre cantine, ingresso e vano scala per al piano primo, composto da disimpegno, tre camere, piccolo servizio igienico, due soffitte e fienile, oltre a piccola corte esclusiva ad est (particella 189), corredato da una autorimessa (particella 191 sub 2) ed un magazzino (particella 190), resede esclusivo di pertinenza circostante (particella 188 sub 1), sul quale insiste un piccolo manufatto ad ovest, destinato a magazzino con forno e tettoia (particella 188 sub 2), questi ultimi comuni all'abitazione, all'autorimessa ed al magazzino sopra descritti, ed altro resede esclusivo di pertinenza a sud (particella 193).

E' da rilevare che porzione del solaio soffitta della camera ad est, risulta parzialmente crollato e che gli altri solai,

intermedi e di copertura, risultano pericolanti, circostanze che hanno consentito di effettuare solo un rilievo sommario delle misure interne, oltre al rilievo fotografico mentre, esternamente, data la notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano il fabbricato principale ed il piccolo manufatto accessorio, non è stato possibile procedere con il rilievo delle misure esterne, se non in modo sommario.

Ciò detto, le consistenze sopra riportate, ad esclusione delle superfici nette, verificate tramite il rilievo delle misure interne, sono state rilevate graficamente sulle planimetrie catastali reperibili presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, in mancanza di altre planimetrie agli atti od elaborati grafici allegati ad atti abilitativi depositati e/o rilasciati dall'Amministrazione competente.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 08/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 193 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 380
Dal 01/09/1971 al 08/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 190 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 30
Dal 01/09/1971 al 08/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 191 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 190
Dal 01/09/1971 al 08/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 189 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 22
Dal 01/09/1971 al 08/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 188 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 590

Dal 25/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 191, Sub. 1 Categoria A3 Piano T-1 Graffato 189
Dal 25/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 191, Sub. 2 Categoria C6
Dal 25/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 188, Sub. 2 Categoria C2
Dal 25/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 190 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 191, Sub. 1 Categoria A3 Graffato 189
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 191, Sub. 2 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 188, Sub. 2 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 190 Categoria C2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 191, Sub. 1 Categoria A3 Graffato 189
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 191, Sub. 2 Categoria C6
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 188, Sub. 2 Categoria C2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 190 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 25/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 191, Sub. 1 Categoria A3 Graffato 189
Dal 23/05/2008 al 25/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 191, Sub. 2 Categoria C6
Dal 23/05/2008 al 25/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 188, Sub. 2 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 25/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 190 Categoria C2

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data del 25/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	191	1		A3	3	8,5	241 mq	438,99 €	T-1	189
	91	191	2		C6	5	16	22 mq	60,32 €	T	
	91	188	2		C2	3	16	22 mq	14,87 €	T	
	91	190			C2	6	21	28 mq	57,48 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica contenuta nelle planimetrie degli immobili, risulta conforme allo stato dei luoghi.

E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche:

- la corte esclusiva, comune alle particelle 190, 191 sub 1 unita alla 189 e 191 sub 2, della superficie complessiva di circa mq. 576 (detratto l'ingombro del piccolo manufatto destinato a magazzino con forno e tettoia), rappresentata dalla particella 188 sub 1 (bene comune non censibile);
- la corte esclusiva, comune alle particelle 191 sub 1 unita alla 189 e 191 sub 2, della superficie complessiva di circa mq. 380, rappresentata dalla particella 193 (bene comune non censibile).

### PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo catastalmente individuato come civile abitazione, pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, nel caso di acquisto come prima casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 2%, sulla rendita catastale

rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti agevolati pari a 115,50, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna mentre, nel caso di acquisto come seconda casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

N.B.: L'eventuale agevolazione per acquisto 1<sup>a</sup> casa, può essere applicata all'abitazione e ad un solo magazzino/deposito (C/2) e rimessa annessi (C/6) per cui, nel caso in questione, un deposito non potrà usufruire di tale agevolazione.

## PATTI

---

Per i fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato principale ed il piccolo manufatto accessorio ad ovest si trovano in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con porzione del solaio soprastante la camera ad est parzialmente crollato, altri solai intermedi e di copertura pericolanti, con alcuni locali posti al piano primo, del fabbricato principale, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per la cucina ed il bagno, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento.

Esternamente i fabbricati presentano alcune porzione degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale il fabbricato principale, con i suoi annessi, si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto non risulta inserito in contesto condominiale, le uniche parti comuni, come riportato nella sezione inerente i dati catastali, sono i resede esclusivi esterni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene in oggetto non è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato principale è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai del piano primo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, i solai di copertura, risultano anch'essi in legno, costituiti da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

Il fabbricato in oggetto, risulta inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, dove presenti, ad eccezione dei locali accessori, dove sono in terra battuta o soletta in calcestruzzo, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privo di impianto di riscaldamento ed essere dotato di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per la cucina ed il bagno, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente il fabbricati di cui trattasi risulta rifinito in parte con intonaco, in mediocre stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista, gli infissi sono in legno, dove presenti, in cattive condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di</b> (vedi allegato)			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/01/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	27/01/1948	61	239
Dal 26/10/1971 al	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>			

04/03/1975		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescia	04/09/1975	74	10		
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	22/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/12/1992	4799	3138
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Mandarini	29/05/2006	35258	14658
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor \_\_\_\_\_ e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor I \_\_\_\_\_, come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

E' da precisare che il magazzino rappresentato dalla particella 190, oltre alla corte, al forno ed al piccolo magazzino a comune, rappresentati dalle particelle 188 sub 1 e 188 sub 2, oltre alle dichiarazioni di successione ed all'atto di compravendita del 1992, hanno come provenienza l'atto di cessione diritti a titolo oneroso del Notaio Raffaele Lenzi del 1999, repertorio 27208 allegato, con il quale \_\_\_\_\_ acquisiva i diritti pari a 5/14.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor \_\_\_\_\_ deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.



Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarinì in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il

03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la denominazione in "

ha mutato

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili in oggetto non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale risulta schedato con il numero 858, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Il medesimo immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E1A - Agricole Collinari a oliveto e Vigneto", disciplinata dall'articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'epoca di costruzione del fabbricato in oggetto, viste le sue caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detto immobile, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Ciò detto, in assenza di planimetrie e titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alle planimetrie catastali depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

### *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 merito alla destinazione urbanistica delle varie unità immobiliari che costituiscono il bene in oggetto, anche se ad oggi sono censite presso l'Agenzia delle Entrate, come appartamento di civile abitazione, magazzino e rimessa, risulta che gli stessi siano tuttora rurali, per cui con destinazione agricola, date le loro caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tali immobili avevano un utilizzo funzionale legata alla coltivazione dei terreni e che, per gli stessi, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla loro deruralizzazione edilizia.

Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile purtroppo, a causa della notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano il fabbricato, non è stato possibile procedere con il rilievo delle misure esterne, se non in modo sommario, ad esclusione dei locali interni, dove è stato possibile procedere con il rilievo delle misure per cui, potendo contare su tali misurazioni, confrontandole con le planimetrie catastali, è emersa la sostanziale conformità edilizia delle varie unità immobiliari che costituiscono il bene in oggetto.

E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola del fabbricato principale e dei suoi annessi, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto i fabbricati, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate.

Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare gli immobili in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sul fabbricato, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria.

La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 30.600,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro cubo), pari ad €. 28.950,00 circa, diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.600,00 (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione del fabbricato e non altri interventi sul medesimo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti sugli immobili in oggetto, data la natura degli stessi (fabbricato terratetto con annessi), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il piccolo fabbricato in oggetto, con la corte annessa, confinano con beni Tonelli e 1  
salvo se altri o più recenti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	15,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,70 m	terreno
tettoia	15,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	2,40 m	terreno
resede esclusivo	80,00 mq	80,00 mq	0,14	11,20 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene in oggetto è costituito dal un piccolo fabbricato, su unico piano, destinato a deposito, corredato da tettoia ad ovest e piccolo resede esclusivo di pertinenza ad ovest e sud, in parte occupato, lungo il confine ovest, dallo stradello interpodereale che ne consente l'accesso.

E' da rilevare che il solaio di copertura del manufatto risulta in precarie condizioni di statica e di manutenzione, come peraltro, risulta anche la muratura portante che, in alcuni punti, presenta alcune lesioni.

Risulta presente, sul resede del fabbricato, in aderenza al prospetto sud dello stesso, una piccola baracca precaria, delle dimensioni di circa 10 mq., non considerata nella consistenza dell'immobile, in quanto abusiva, per la quale necessita la sua rimozione, il tutto come meglio riportato nella sezione relativa la regolarità edilizia del fabbricato.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, con buona accessibilità dalla viabilità comunale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 22/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 249 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 120
Dal 16/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 249 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 249 Categoria C2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 249 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 25/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 249 Categoria C2

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data del 25/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	249			C2	2	29	24 mq	40,44 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica contenuta nella planimetria dell'immobile, non risulta

conforme allo stato dei luoghi in quanto il manufatto risulta ruotato, con la tettoia esposta a sud anzichè ad ovest, oltre ad avere rappresentato l'ingombro della tettoia, inferiore a quello effettivo e, l'ingombro del deposito, maggiore di quello reale.

Per tali difformità, la planimetria catastale non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica, con probabile variazione della consistenza catastale dell'immobile in oggetto.

Per la variazione catastale sopra menzionata, viene quantificata a corpo una somma complessiva pari ad €. 1.000,00 circa, tra diritti catastali pari ad €. 50,00 e spese tecniche per il rilievo del manufatto, la restituzione grafica, la redazione e la presentazione di detta istanza, comprensive degli oneri fiscali, pari ad €. 950,00 circa.



## PRECISAZIONI

---

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo catastalmente individuato come C/2 (magazzini e locali di deposito), pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sul prezzo di aggiudicazione del bene, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

## PATTI

---

Per il fabbricato in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, il manufatto in oggetto si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione della muratura portante gravemente lesionata e solaio di copertura pericolante, che presenta infiltrazioni di acqua ed alcuni travature principali e travicelli inflessi e/o rotti oltre ad essere privo di canali e discendenti.

Detto immobile, ha pavimenti in terra battuta, è privo diintonaci, ossia con finitura interna ed esterna in pietra faccia vista, è privo di qualsiasi impianto ed infissi, ad accezione della porta di accesso in legno, in cattivo stato di manutenzione.

In generale, tale manufatto si presenta in condizioni tali da non poter essere utilizzato in sicurezza, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inseriti in contesto condominiale per cui, trattandosi di edificio terratetto isolato, con corte esclusiva annessa, non risulta avere parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il fabbricato in oggetto non è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del manufatto è in muratura di pietra e mattoni, con solaio di copertura in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

Detto immobile, ha pavimenti in terra battuta, è privo diintonaci, ossia con finitura interna ed esterna in pietra faccia vista, è privo di qualsiasi impianto ed infissi, ad accezione della porta di accesso in legno, in cattivo stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di _____ (vedi allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1944		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	27/01/1948	61	239



Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992					
**** Omissis ****					
<b>Dichiarazione di Successione di [vedi allegato]</b>					
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescia	04/09/1975	74	10		
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999					
**** Omissis ****					
<b>Compravendita (vedi allegato)</b>					
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
Paola Chiostrini	22/12/1992				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Pescia	23/12/1992	4799	3138		
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006					
**** Omissis ****					
<b>Divisione (vedi allegato)</b>					
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208			
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Pescia	10/08/1999	4168	2601		
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Mandarinini	29/05/2006	35258	14658
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor \_\_\_\_\_ e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor \_\_\_\_\_ come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor \_\_\_\_\_ deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925

Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00



### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.



Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarinì in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la  
1a mutato denominazione in

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il manufatto in oggetto non risulta schedato e ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E1A - Agricole Collinari a oliveto e Vigneto", disciplinata dall'articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'epoca di costruzione del fabbricato in oggetto, viste le sue caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detto immobile, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Ciò detto, in assenza di planimetrie allegate a titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

### *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 merito alla destinazione urbanistica del fabbricato in oggetto, anche se ad oggi è censito presso l'Agenzia delle Entrate, come C/2 (magazzini e locali di deposito), in precedenza era censito come fabbricato rurale, risulta che lo stesso sia tuttora rurale, per cui con destinazione agricola, date le sue caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tale immobile aveva un utilizzo funzionale legata alla coltivazione dei terreni e che, per lo stesso, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla sua deruralizzazione edilizia.

Come accennato in precedenza, visto la mancanza di planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Da tale verifica è emersa la sostanziale conformità edilizia dell'immobile, in quanto le differenze rilevate rispetto alla planimetria sopra menzionata, ossia che il manufatto risulta ruotato, con la tettoia

esposta a sud anzichè ad ovest, oltre ad avere rappresentato l'ingombro della tettoia, inferiore a quello effettivo e, l'ingombro del deposito, maggiore di quello reale, non sono da riferirsi ad opere eseguite abusivamente, ma bensì ad una non perfetta rappresentazione grafica di tale planimetria.

E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola del fabbricato, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto i fabbricati, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate.

Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare il fabbricato in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sul fabbricato, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria.

La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 2.000,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro quadrato di superficie lorda), pari ad €. 800,00, diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.150,00 (€. 900,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione del fabbricato e non altri interventi sul medesimo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti sul fabbricato in oggetto, data la natura dello stesso (piccolo fabbricato terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

I fabbricati costituenti il bene in oggetto, nel suo complesso, confinano con  
, salvo se altri o più recenti confini.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (sub 2)	36,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,05 m	terreno
abitazione (sub 2)	82,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	3,05 m	primo
cantine (sub 2)	27,00 mq	35,00 mq	0,35	12,25 mq	3,00 m	terreno
forno con tettoia (sub 2)	5,00 mq	11,00 mq	0,35	3,85 mq	2,10 m	terreno
soffitta (sub 2)	58,00 mq	83,00 mq	0,30	24,90 mq	1,60 m	secondo
cantine (manufatto acces. ad est - sub 2)	51,00 mq	67,00 mq	0,35	23,45 mq	3,15 m	terreno
ripostiglio (manufatto acces. ad est - sub 2)	7,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	3,30 m	terreno
tettoie (manufatto acces. ad est - sub 2)	62,00 mq	62,00 mq	0,30	18,60 mq	3,15 m	terreno
fenile (manufatto acces. ad est - sub 2)	37,00 mq	44,00 mq	0,30	13,20 mq	2,65 m	primo
abitazione (sub 3)	30,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,05 m	terreno
abitazione (sub 3)	83,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	3,05 m	primo
cantine (sub 3)	71,00 mq	84,00 mq	0,35	29,40 mq	2,90 m	terreno
soffitta (sub 3)	56,00 mq	71,00 mq	0,30	21,30 mq	1,50 m	secondo
tettoia (sub 3)	24,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	3,20 m	terreno
cantina con rip. (man. acc. ad ovest - sub 3)	35,00 mq	45,00 mq	0,35	15,75 mq	2,45 m	terreno
fenile (manufatto acces. ad ovest. - sub 3)	40,00 mq	45,00 mq	0,30	13,50 mq	2,65 m	primo
resede esclusivo	1905,00 mq	1905,00 mq	0,09	171,45 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>655,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>655,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene in oggetto è costituito dal fabbricato principale ed altri due manufatti pertinenziali limitrofi, denominati "Pratalozzo", tutti di tipo terratetto, dislocati prevalentemente su due piani fuori terra, il tutto corredato da resede esclusivo di pertinenza, comune alle due unità immobiliari che costituiscono il bene in oggetto.

Nello specifico, il fabbricato principale, di origine rurale e di remota costruzione, è costituito da due abitazioni, una ad est, ossia il subalterno 2, corredata da forno con tettoia esterna in aderenza a nord e dal manufatto accessorio ad est dell'immobile, ed una ad ovest, ossia il subalterno 3, corredata dal tettoia in aderenza ad ovest e da manufatto accessorio ad ovest dell'edificio.

Nello specifico, l'abitazione ad est è composta al piano terreno da soggiorno, cucina, cantina, disimpegno e piccolo ripostiglio sottoscala e vano scala per accesso al piano primo, composto da quattro camere, due disimpegni, bagno e vano scala per accesso al piano secondo, composto da tre locali ad uso soffitta, corredato da forno con tettoia in aderenza all'immobile a nord, e dal manufatto accessorio ad est, composto al piano terreno da due locali ad uso cantina, un ripostiglio e due tettoie oltre a fienile al piano primo.

L'abitazione ad ovest è composta al piano terreno da cucina, tre cantine, piccolo ripostiglio sottoscala e dal vano scala per accesso al piano primo, composto da tre camere, ripostiglio, bagno, disimpegno e vano scala per accesso al piano secondo, composto da due locali ad uso soffitta, corredato tettoia in aderenza ad ovest, e dal manufatto accessorio ad ovest, composto al piano terreno da cantina e due piccoli ripostigli e fienile al piano primo.

E' da rilevare che porzione del solaio di copertura della soffitta nord, del solaio soffitta della camera a nord e del bagno dell'abitazione ad est, risultano crollati, come il solaio di copertura della cantina del manufatto accessorio di pertinenza a tale abitazione oltre ad essere crollati anche porzione in angolo nord-ovest del solaio di copertura, del solaio soffitta del ripostiglio e della camera, sempre in tale angolo, dell'abitazione situata ad ovest.

Oltre a quanto sopra il manufatto di pertinenza ad ovest dell'abitazione rappresentata dal subalterno 3, risulta quasi del tutto demolito essendo presenti sul posto, solo porzione delle murature perimetrali al piano terreno, con superfici comunque inserite nella consistenza di cui sopra, in quanto recuperabili al momento della ristrutturazione dell'immobile.

E' da precisare che i crolli sopra riportati e la presenza di solai pericolanti, hanno consentito di effettuare solo un rilievo sommario delle misure interne, oltre al rilievo fotografico mentre, esternamente, data la notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano il fabbricato principale ed i manufatti accessori, non è stato possibile procedere con il rilievo delle misure esterne, se non in modo sommario.

Detto immobile è situato in zona periferica del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a circa un kilometro di distanza dal centro abitato, agevolmente accessibile dalla viabilità comunale e raggiunto dai principali servizi ed utenze (acquedotto, telefono ed elettricità).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/09/1971</b> al <b>08/06/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 63 Qualità ente urbano

		Superficie (ha are ca) 2330
Dal 16/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 63, Sub. 2 Categoria A3
Dal 16/06/1999 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 63, Sub. 3 Categoria A3
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 63, Sub. 2 Categoria A3
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 63, Sub. 3 Categoria A3
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 63, Sub. 2 Categoria A3
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 63, Sub. 3 Categoria A3
Dal 23/05/2008 al 25/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 63, Sub. 2 Categoria A3
Dal 23/05/2008 al 25/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 63, Sub. 3 Categoria A3

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data del 19/07/2019 è quella all'ultima visura catastale storica per immobile.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	63	2		A3	2	11	230 mq	488,57 €	T-1-2		
	91	63	3		A3	2	9,5	210 mq	421,95 €	T-1-2		

### Corrispondenza catastale

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



Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene. L'attuale rappresentazione grafica contenuta nelle planimetrie degli immobili, risulta conforme allo stato dei luoghi.



E' da rilevare che oltre alle particelle sopra riportate, il presente bene comprende anche la corte esclusiva, della superficie complessiva di circa mq. 1.905 (detratto l'ingombro degli edifici), rappresentata dalla particella 63 sub 1, bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.

## PRECISAZIONI

---

L'immobile in oggetto è attualmente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, qualora venga espressamente richiesto dalla procedura, sarà prodotto in integrazione alla presente, prima del decreto di trasferimento.

La vendita del fabbricato di cui trattasi, essendo catastalmente individuato come civile abitazione, pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, nel caso di acquisto come prima casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 2%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti agevolati pari a 115,50, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna mentre, nel caso di acquisto come seconda casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

## PATTI

---

Per i fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto si trovano in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione dei solai di copertura, dei soffitti e delle murature crollati, come meglio specificato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, con i residui solai ad oggi pericolanti, ed alcuni locali posti al piano primo e secondo del fabbricato principale, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti.

Gli immobili di cui trattasi presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano primo e secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per le cucine ed i bagni, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento.

Esternamente i fabbricati presentano alcune porzioni degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione.

In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per le

abitazioni, ed utilizzati, per il locali accessori, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.



## PARTI COMUNI

---

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in contesto condominiale, le uniche parti comuni, come riportato nella sezione inerente i dati catastali, sono il resede esclusivo esterno.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto non sono gravati da servitù, censi, livelli od usi civici particolari, ad eccezione di servitù di elettrodotto inamovibile, gravante sulle particelle 63 sub 1 e 744, per cui anche su porzione degli immobili di cui al presente bene, trascritta a Pescia il 28/11/2012 al registro particolare numero 3087, a favore di Enel Distribuzione S.p.A..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante dei fabbricati è in muratura portante di pietra e mattoni, i solai dei piani primo e secondo sono in legno, con travicelli in castagno e mezzane in cotto mentre, i solai di copertura, risultano anch'essi in legno, costituiti da travature principali e travicelli in castagno e mezzane in cotto, con manto di copertura in cotto del tipo coppi ed embrici alla "toscana".

I fabbricati, risultano inoltre avere porte interne in legno, pavimentazioni in cotto, dove presenti, ad eccezione dei locali accessori, dove sono in terra battuta o soletta in calcestruzzo, rivestimenti delle cucine e dei bagni in ceramica, infissi esterni in legno, oltre ad essere privi di impianto di riscaldamento ed essere dotati di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte esterno fuori traccia, ed impianto idrico sanitario per le cucine ed i bagni, con smaltimento degli scarichi reflui domestici, tramite impianto di smaltimento autonomo con fossa settica (sicuramente da adeguarsi e/o ricostruirsi, nel rispetto delle normative vigenti in materia).

Relativamente agli impianti sopra menzionati, viste le caratteristiche degli stessi, si ritiene che non siano in regola con la normativa vigente in materia, visto l'epoca della loro realizzazione (sicuramente anteriore al 1990).

Esternamente i fabbricati risultano rifiniti in parte con intonaco, in mediocre stato di conservazione, ed in parte in pietra o mattoni faccia vista, gli infissi sono in legno, dove presenti, in cattive condizioni di manutenzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di _____ (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/01/1944		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	27/01/1948	61	239		
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di _____ (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	04/09/1975	74	10		
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Paola Chiostrini	22/12/1992		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/12/1992	4799	3138
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Mandarini	29/05/2006	35258	14658
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi

atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor \_\_\_\_\_ e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor \_\_\_\_\_ come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor \_\_\_\_\_ deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.



Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la ha mutato denominazione in



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili in oggetto non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale ed il manufatto accessorio a sud, risultano schedati rispettivamente con il numero 936 e numero 940, immobili con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia ed, il manufatto accessorio a nord, risulta schedato con il numero 1988, immobile con classe di valore 8, regolata dall'art. 18.8 (Modifiche alla classe di valore di edifici di valore storico, architettonico, tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione di cui sopra.

I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E2 - Agricole di Pianura a Prevalente Coltura Orto-Floro-Vivaistica", disciplinata dall'articolo 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'epoca di costruzione dei fabbricati in oggetto, viste le loro caratteristiche tipologiche e formali, risale sicuramente ai primi del '800 e, da una verifica svolta presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, per detti immobili, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

Ciò detto, in assenza di planimetrie allegate a titoli abilitati, reperibili presso l'amministrazione



competente, per poter verificare la conformità edilizia degli immobili, la normativa vigente in materia, prevede di riferirsi ad eventuali planimetrie allegate agli atti di provenienza od, in mancanza delle stesse, come nel caso in questione, alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.



### **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 merito alla destinazione urbanistica dei fabbricati che costituiscono il bene in oggetto, anche se ad oggi sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, come appartamenti di civile abitazione, con manufatti accessori annessi, risulta che gli stessi siano tuttora rurali, per cui con destinazione agricola, date le loro caratteristiche tipologiche e formali, oltre che la destinazione avuta nel tempo, considerando che tali immobili avevano un utilizzo funzionale legata alla coltivazione dei terreni e che, per gli stessi, non è mai stata presentata una istanza edilizia finalizzata alla loro deruralizzazione edilizia.

Come accennato in precedenza, visto la mancanza di planimetrie allegate agli atti di provenienza, la verifica della conformità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile purtroppo, a causa della notevole vegetazione, rovi e sterpaglie varie, che circondavano i fabbricati, non è stato possibile procedere con il rilievo delle misure esterne, se non in modo sommario, ad esclusione dei locali interni, dove è stato possibile procedere con il rilievo delle misure per cui, potendo contare su tali misurazioni, confrontandole con le planimetrie catastali, è emersa la sostanziale conformità edilizia delle varie unità immobiliari che costituiscono il bene in oggetto.

E' da rilevare che, qualora l'aggiudicatario del bene non possa mantenere l'attuale destinazione agricola dei fabbricati, per carenza dei requisiti professionali (Coltivatore Diretto) che consentano la possibilità di mantenere tale destinazione agricola, considerando che la normativa vigente in materia obbliga i proprietari degli immobili, che abbiano perso nel tempo i requisiti di ruralità, in occasione della presentazione della prima istanza edilizia che abbia per oggetto i fabbricati, a procedere con la deruralizzazione edilizia degli stessi, con spese derivanti meglio in seguito quantificate.

Presi contatti con funzionario tecnico addetto dell'Amministrazione competente, per deruralizzare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, necessita la presentazione di istanza edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od altro titolo a seconda dell'intervento che si voglia eseguire sui fabbricati, per la quale sono dovuti gli oneri concessori (cosiddetti "oneri verdi") oltre ai diritti di segreteria.

La somma complessiva dovuta per quanto sopra può essere quantificata in €. 48.600,00 circa, tra oneri verdi (€. 19,72 al metro cubo), pari ad €. 46.950,00 circa, diritti di segreteria pari ad €. 50,00 e spese tecniche pari ad €. 1.600,00 (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%), per la redazione e presentazione della istanza edilizia, considerando la sola pratica per la deruralizzazione dei fabbricati e non altri interventi sui medesimi.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti sui fabbricati costituenti il bene in oggetto, data la natura degli stessi (fabbricati terratetto), vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Gli appezzamenti di terreno in oggetto, nel suo complesso, confinano con via di Pratalozzo, torrente Puzzola e i recenti confini, salvo se altri o più

N.B. Data l'estensione dell'appezzamenti di terreno in oggetto, non stati elencati tutti i proprietari dei beni confinanti, riportando solo la viabilità principale ed il torrente.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appezamenti di terreno destinati ad oliveto	67891,00 mq	67891,00 mq	1,00	67891,00 mq	0,00 m	
Appezamenti di terreno destinati a vigneti	82635,00 mq	82635,00 mq	0,80	66108,00 mq	0,00 m	
Appezamenti di terreno destinati a seminativi	108619,00 mq	108619,00 mq	0,60	65171,40 mq	0,00 m	
Appezamenti di terreno destinati a bosco od altro	31479,00 mq	31479,00 mq	0,30	9443,70 mq	0,00 m	
Area di risulta della tettoia crollata	67,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>208681,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>208681,10 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Gli appezzamenti di terreno agricoli in oggetto, di natura collinare, sono destinati prevalentemente a seminativi, oliveto e vigneto, ed in minima parte a bosco ceduo od altro, sono situati in zona semiperiferica a sud-ovest del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, risultano agevolmente accessibili dalla viabilità comunale e dalla viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri, normalmente transitabili con mezzi meccanici e risultano serviti di energia elettrica e pozzi, per la loro irrigazione, oltre all'invaso artificiale citato in seguito, il tutto come meglio descritto nella sezione inerente lo stato conservativo dei beni.

Detti appezzamenti di terreno agricoli, risultano in parte coltivati ed in parte incolti, in quanto oggetto di Contratto di Affitto di Fondo Rustico a terzi, meglio specificato nella sezione inerente lo stato di occupazione degli immobili.

Come specificato in seguito, è da rilevare che la particella 289, censita al Catasto Fabbricati come C/2 (magazzini e locali di deposito), rappresentata nella relativa planimetria visibile presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, come tettoia con piccola corte annessa, è crollata per cui ad oggi, è rimasto il solo terreno, della superficie catastale di mq. 67, destinato ad oliveto, quindi computato come tale destinazione.

Oltre a quanto sopra, risulta presente un ampio vaso artificiale ad uso irriguo, insistente su porzione della particella 252, per una superficie di circa mq. 6.750, con pertinenze annesse, sulle quali è presente un pergolato in legno, ed un'area di sosta attrezzata con panche in legno.

Sono inoltre presenti, sulla particella 281, due tensostrutture per stalle ovine e due silos per alimenti ovini, con precisazione che tali strutture e manufatti sono stati realizzati e installati dal conduttore dei terreni dati in affitto rustico, perciò non inseriti nella consistenza dei beni in oggetto.

I coefficienti riduttivi dati ai terreni con utilizzazione colturale diversa da oliveto (presa di riferimento visto il suo maggior valore di mercato) ossia vigneto pari all'80%, seminativi al 60%, e bosco ceduo ed altre colture al 30%, sono motivati dal valore inferiore di tali utilizzazioni rispetto a quella presa di riferimento, considerando che il valore finale del bene in oggetto, meglio specificato nella sezione inerente la stima degli immobili, è dato da un unico prezzo unitario al metro quadrato, da applicarsi alla superficie convenzionale, derivante da quella reale ma ragguagliata con tali coefficienti riduttivi.

In fine è da precisare che non è stato applicato alcun ulteriore coefficiente riduttivo, all'area occupata

dall'invaso artificiale, rispetto all'utilizzazione colturale della particella sulla quale insiste, data l'importanza dello stesso ai fini dell'irrigazione degli appezzamenti di terreno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1985 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 148 (*)
Dal 10/08/1985 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 289 Categoria C2
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 289 Categoria C2
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 148 (*)
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 289 Categoria C2
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 148(*)
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 289 Categoria C2
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 148 (*)
Dal 23/05/2008 al 13/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 289 Categoria C2
Dal 23/05/2008 al 13/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 148 (*)

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data dell'13/06/2019 è quella all'ultima visura catastale per soggetto.

E' da rilevare che la particella 289, censita al Catasto Fabbricati come C/2, rappresentata nella relativa planimetria visibile presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, come tettoia con piccola corte annessa, non corrisponde con lo stato dei luoghi rilevato in quanto, la tettoia è crollata per cui ad oggi, è rimasto il solo terreno, della superficie catastale di mq. 67, destinato ad oliveto.

(\*) Oltre alla particella 148, inserita al Catasto Terreni, per ogni periodo di riferimento, sono comprese anche le seguenti particelle: 149-151-152-153-181-182-183-184-185-186-187-192-194-195-196-199-200-201-234-250-252-254-274-275-276-277-278-279-280-281-282-284-288-290-291-292-293-295-296-297-299-301-302-303-324-325-326-327-328-329-330-337-338-339-376-380-384-386-387-388-413-414-415-419-422-423-424-425-426-427-428-430-431-472-473-474-475.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	289			C2	1	23	10 mq	27,32 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
91	148				Seminativo arborato	2	1770 mq	11,88 €	10,97 €		
91	149				Seminativo arborato	3	640 mq	2,31 €	3,31 €		
91	151		AA		Seminativo	2	2100 mq	7,59 €	10,85 €		
91	151		AB		Vigneto	1	330 mq	3,41 €	2,73 €		
91	152				Vigneto	1	10 mq	0,1 €	0,08 €		
91	153		AA		Seminativo	2	3100 mq	11,21 €	16,01 €		
91	153		AB		Seminativo arborato	3	1220 mq	4,41 €	6,3 €		
91	181				Bosco ceduo	1	200 mq	0,1 €	0,06 €		
91	182				Vigneto	1	2100 mq	21,69 €	17,35 €		
91	183				Bosco ceduo	1	45 mq	0,02 €	0,01 €		
91	184				Vigneto	1	1200 mq	12,39 €	9,92 €		
91	185				Bosco ceduo	1	32 mq	0,02 €	0,01 €		
91	186				Vigneto	1	2430 mq	25,1 €	20,08 €		
91	187				Seminativo arborato	3	690 mq	2,49 €	3,56 €		
91	192				Seminativo	2	180 mq	0,65 €	0,93 €		
91	194		AA		Pascolo		190 mq	0,05 €	0,03 €		
91	194		AB		Vigneto	2	780 mq	5,04 €	4,83 €		
91	195				Vigneto	2	5830 mq	37,64 €	36,13 €		
91	196				Seminativo arborato	2	9770 mq	65,6 €	60,55 €		

91	199		AA		Seminativo arborato	2	9170 mq	61,57 €	56,83 €	
91	199		AB		Vigneto	2	600 mq	3,87 €	3,72 €	
91	200		AA		Seminativo	2	2000 mq	7,23 €	10,33 €	
91	200		AB		Vigneto	1	2330 mq	24,07 €	19,25 €	
91	201		AA		Oliveto	2	4 mq	0,01 €	0,01 €	
91	201		AB		Seminativo arborato	3	3696 mq	13,36 €	19,09 €	
91	234				Oliveto	2	910 mq	3,05 €	2,35 €	
91	250		AA		Vigneto	2	890 mq	5,75 €	5,52 €	
91	250		AB		Uliveto vigneto	1	1190 mq	6,45 €	4,92 €	
91	252		AA		Oliveto	2	2309 mq	7,75 €	5,96 €	
91	252		AB		Seminativo	2	13491 mq	48,77 €	69,68 €	
91	254				Seminativo arborato irriguo	2	5200 mq	56,4 €	51,03 €	
91	274				Uliveto vigneto	1	2720 mq	14,75 €	11,24 €	
91	275				Oliveto	2	1640 mq	5,51 €	4,23 €	
91	276		AA		Oliveto	2	1000 mq	3,36 €	2,58 €	
91	276		AB		Vigneto	2	950 mq	6,13 €	5,89 €	
91	277		AA		Oliveto	2	389 mq	1,31 €	1 €	
91	277		AB		Bosco ad alto fusto	1	6751 mq	8,72 €	2,09 €	
91	278		AA		Seminativo	2	1000 mq	3,62 €	5,16 €	
91	278		AB		Oliveto	2	650 mq	2,18 €	1,68 €	
91	279				Seminativo arborato irriguo	2	1560 mq	16,92 €	15,31 €	
91	280				Oliveto	2	8230 mq	27,63 €	21,25 €	
91	281				Seminativo arborato	2	21040 mq	141,26 €	130,4 €	
91	282		AA		Oliveto	2	200 mq	0,67 €	0,52 €	
91	282		AB		Vigneto	2	4160 mq	26,86 €	25,78 €	
91	284		AA		Vigneto	2	2280 mq	14,72 €	14,13 €	
91	284		AB		Oliveto	2	500 mq	1,68 €	1,29 €	

91	288			Uliveto vigneto	2	7020 mq	29 €	19,94 €	
91	290			Uliveto vigneto	1	7460 mq	40,45 €	30,82 €	
91	291			Oliveto	2	4070 mq	13,66 €	10,51 €	
91	292			Oliveto	2	3480 mq	11,68 €	8,99 €	
91	293			Oliveto	2	2210 mq	7,42 €	5,71 €	
91	295			Oliveto	2	6860 mq	23,03 €	17,71 €	
91	296			Frutteto	1	1940 mq	60,12 €	22,04 €	
91	297			Seminativo	3	2020 mq	6,26 €	8,35 €	
91	299	AA		Seminativo	2	1673 mq	6,05 €	8,64 €	
91	299	AB		Vigneto	1	497 mq	5,13 €	4,11 €	
91	301	AA		Vigneto	2	4125 mq	26,63 €	25,56 €	
91	301	AB		Uliveto vigneto	2	665 mq	2,75 €	1,89 €	
91	302			Vigneto	2	4890 mq	31,57 €	30,31 €	
91	303	AA		Uliveto vigneto	1	5819 mq	31,56 €	24,04 €	
91	303	AB		Vigneto	2	3231 mq	20,86 €	20,02 €	
91	324			Oliveto	2	7910 mq	26,55 €	20,43 €	
91	325	AA		Oliveto	2	49 mq	0,16 €	0,13 €	
91	325	AB		Pascolo		4011 mq	1,03 €	0,62 €	
91	326			Pascolo	U	230 mq	0,06 €	0,04 €	
91	327			Seminativo	2	8240 mq	29,79 €	42,56 €	
91	328			Canneto	2	77 mq	0,34 €	0,18 €	
91	329			Seminativo	2	19380 mq	70,06 €	100,09 €	
91	330			Seminativo arborato	3	10 mq	0,04 €	0,05 €	
91	337			Canneto	2	470 mq	2,06 €	1,09 €	
91	338			Seminativo	1	2660 mq	17,86 €	16,49 €	
91	339			Canneto	2	880 mq	3,86 €	2,05 €	
91	376	AA		Oliveto	2	1 mq	0,01 €	0,01 €	
91	376	AB		Seminativo	2	119 mq	0,43 €	0,61 €	
91	380	AA		Seminativo	3	832 mq	3,01 €	4,3 €	

					arborato					
91	380		AB		Vigneto	2	358 mq	2,31 €	2,22 €	
91	384		AA		Seminativo arborato	3	431 mq	1,56 €	2,23 €	
91	386		AA		Seminativo arborato	3	1840 mq	6,65 €	9,59 €	
91	386		AB		Oliveto	2	1600 mq	5,37 €	4,13 €	
91	386		AC		Vigneto	2	470 mq	3,03 €	2,91 €	
91	387				Oliveto	2	1300 mq	4,36 €	3,36 €	
91	388				Oliveto	2	1780 mq	5,98 €	4,6 €	
91	413				Vigneto	2	400 mq	2,58 €	2,48 €	
91	414		AA		Seminativo arborato	2	2870 mq	19,27 €	17,79 €	
91	414		AB		Vigneto	2	1750 mq	11,3 €	10,85 €	
91	415		AA		Oliveto	2	4 mq	0,01 €	0,01 €	
91	415		AB		Seminativo	2	1076 mq	3,89 €	5,56 €	
91	419		AA		Oliveto	2	15 mq	0,05 €	0,04 €	
91	419		AB		Seminativo arborato	3	1315 mq	4,75 €	6,79 €	
91	422				Vigneto	1	680 mq	7,02 €	5,62 €	
91	423				Vigneto	2	1070 mq	6,91 €	6,63 €	
91	424				Seminativo arborato irriguo	2	2020 mq	21,91 €	19,82 €	
91	425				Seminativo	2	3910 mq	14,14 €	20,19 €	
91	426		AA		Seminativo arborato	3	7150 mq	25,85 €	36,93 €	
91	426		AB		Vigneto	2	1190 mq	7,68 €	7,38 €	
91	427		AA		Seminativo arborato	4	290 mq	0,9 €	1,2 €	
91	427		AB		Vigneto	2	520 mq	3,36 €	3,22 €	
91	428		AA		Vigneto	2	870 mq	5,62 €	5,39 €	
91	428		AB		Uliveto vigneto	1	290 mq	1,57 €	1,2 €	
91	430		AA		Seminativo arborato	3	2230 mq	8,06 €	11,52 €	
91	430		AB		Vigneto	2	10390 mq	67,07 €	64,39 €	

91	431			Seminativo	1	5910 mq	39,68 €	36,63 €	
91	472			Oliveto	2	680 mq	2,28 €	1,76 €	
91	473			Seminativo	2	1600 mq	5,78 €	8,26 €	
91	474			Seminativo	2	1290 mq	4,66 €	6,66 €	
91	475			Seminativo	2	950 mq	3,43 €	4,91 €	
91	384		AB	Vigneto	2	6079 mq	39,24 €	37,67 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene.

Ad eccezione di quanto sopra è da rilevare che, come accennato nella sezione inerente la cronistoria catastale degli immobili, la particella 289, censita al Catasto Fabbricati come C/2 (magazzini e locali di deposito), rappresentata nella relativa planimetria visibile presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, come tettoia con piccola corte annessa, non corrisponde con lo stato dei luoghi rilevato in quanto, la tettoia è crollata per cui ad oggi, è rimasto il solo terreno, della superficie catastale di mq. 67, destinato ad oliveto.

Oltre a quanto sopra non risulta censito catastalmente l'invaso artificiale ad uso irriguo, meglio descritto nella sezione inerente lo stato conservativo dell'immobile, insistente su porzione della particella 252, per una superficie di circa mq. 6750, con pertinenze annesse, sulla quale è presente un pergolato in legno, ed un'area di sosta attrezzata con panche in legno.

Prima di procedere all'assegnazione del bene, visto quanto sopra riportato, relativamente alla tettoia crollata, necessita di variazione catastale, tramite tipo mappale per demolizione, soppressione unità immobiliare al Catasto Fabbricati ed istanza per riportare al Catasto Terreni detta particella con l'attuale coltura in essere, per la quale si quantificano le relative spese tecniche, pari ad €. 1.000,00 circa (€. 700,00 + C.C.N.G 5% + iva 22% + rimborso dei diritti catastali dovuti €. 109,00), a carico dell'aggiudicatario del lotto in oggetto.

Inoltre, sempre prima di procedere all'assegnazione del bene, visto quanto precedentemente menzionato, relativamente all'invaso artificiale, necessita di variazione catastale (rilievo topografico, tipo di frazionamento e nuova planimetria e variazione colturale per trasformare detta area da terreno a lago), per la quale si quantificano le relative spese tecniche, pari ad €. 1.750,00 circa (€. 1.250,00 + C.C.N.G 5% + iva 22% + rimborso dei diritti catastali dovuti €. 155,00).

Per quanto concerne i dati di classamento attuali (qualità, classe, superficie e reddito agrario e dominicale) delle particelle censite al Catasto Terreni, si rimanda alla visione della visura catastale per soggetto allegata, ed inoltre, considerando che alcune particelle catastali, hanno una qualità colturale che non corrisponde a quella presente sul posto, si rimanda alla visione dell'elenco allegato con le qualità colturali effettive, rilevate sul posto.

Considerando quanto sopra, necessita di variazione catastale, per correzione della qualità colturale, tramite apposita istanza catastale, per la quale si quantificano le relative spese tecniche, pari ad €. 250,00 circa (€. 200,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%).

## PRECISAZIONI

---

La vendita della piccola tettoia, con resede annesso, ad oggi crollata, qualora non venga fatta la variazione catastale specificata nella sezione inerente i dati catastali, essendo catastalmente individuata come C/2 (magazzini e locali di deposito), pur essendo il venditore una società, non avendo ristrutturato l'immobile negli ultimi cinque anni, è sottoposta ad imposta di registro pari al 9%, sul prezzo di aggiudicazione del bene (da quantificarsi a parte, separatamente dai terreni), con un minimo di €. 1.000,00, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna. La vendita degli appezzamenti di terreno in oggetto, è sottoposta ad imposta di registro pari al 15% sul prezzo di aggiudicazione, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

## PATTI

---

Per gli appezzamenti di terreno in oggetto risulta in essere un Contratto di Affitto di Fondo Rustico, stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, meglio riportato nella sezione inerente lo stato di occupazione degli immobili.

Non risultano particolari patti aventi per oggetto gli appezzamenti di terreno di cui trattasi, ad ogni modo, trattandosi di terreni agricoli, si dovrà fare riferimento ad eventuali patti contenuti negli atti di provenienza allegati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli appezzamenti di terreno che costituiscono il bene in oggetto, sono di natura collinare, con microclima tipicamente mediterraneo, idoneo per l'attività olivicola e viticola, sono principalmente destinati a seminativi (circa 10 ettari), a vigneto (circa 10 ettari) e ad oliveto (circa 6 ettari), con restanti porzioni (circa 3 ettari) destinate prevalentemente a Bosco.

Le porzioni destinate a seminativi sono a riposto da alcuni anni, stante la scarsa redditività di cereali negli ultimi periodi, con alcune superfici che si stanno trasformando naturalmente in prati stabili e/o pascoli, le porzioni destinate ad oliveto, con densità pari a circa 230 piante ad ettaro, hanno piante prevalentemente di "Leccino" e "Frantoio" mentre le porzioni destinate a vigneto, hanno differenti destinazioni produttive, ossia vitigni a bacca bianca e bacca nera, con alcune porzioni classificate come "IGT Toscano" e "DOC Bianco della Valdinievole", con viti di "Trebiano", "Sangiovese" e "Malvasia" ed in fine, le porzioni destinate a bosco, sono prevalentemente costituite da cedui, con soprassuoli di scarsa qualità, da utilizzarsi prevalentemente per ottenere legna da ardere di buona qualità.

Detti appezzamenti di terreno, risultano di facile accessibilità, tramite la via comunale e la viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri bianche ed in terra battuta, normalmente transitabili con mezzi meccanici mentre, data la giacitura ondulata dei versanti, come sistemazioni idraulico agrarie sono presenti vari ciglioni e alcuni terrazzi delimitati da muri a secco, con presenza di vari fossi, che attraversano gli appezzamenti di terreno che, al momento, risultano ben regimentati, dal punto di vista idraulico, senza mostrare fenomeni di dissesto rilevabili.

L'irrigazione delle colture presenti è garantita da vari pozzi presenti sui terreni oltre che dall'invaso artificiale, insistente sulla particella 252, interamente recintato con pali e rete metallica, con pertinenze annesse, sulle quali è presente un pergolato in legno, ed un'area di sosta attrezzata con panche in legno.

## PARTI COMUNI

---

Data la natura degli immobili in oggetto, gli stessi non risultano ne inseriti in contesto condominiale ne avente parti comuni con altri immobili.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile in oggetto non è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici particolari, ad accezione di quanto sotto riportato:

- servitù di elettrodotto perpetua ed inamovibile, gravante sulla particella 303, per cui anche su porzione degli immobili di cui al presente bene, trascritta a Pescia il 16/02/1968 al registro particolare, volume 681, numero 305, a favore dell'ENEL;
- servitù di elettrodotto, gravante sulle particelle 70, 96, 97, 148, 196, 199, 254, 281, 297, 299, 301, 329, 330, 414, 424, 425, 426, 430, 473, 474 e 475, per cui anche su porzione degli immobili di cui al presente bene, trascritta a Pescia il 20/11/1973 al registro particolare numero 2250, a favore dell'ENEL.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2015
- Scadenza contratto: 31/10/2025

L'atto in forza del quale gli appezzamenti di terreno oggetto del bene di cui trattasi, oltre che del bene 12 della presente perizia, sono attualmente occupati, è un Contratto di Affitto di Fondo Rustico (allegato alla presente), stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, in deroga dalle normative vigenti in materia di contratti agrari, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni agricole professionali provinciali, tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come concedente, e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come affittuaria, in data 15/10/2015.

Detto contratto ha durata decennale, decorrente dal 01/11/2015 e scadente il 31/10/2025, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 11/11/2015 al n. 004698-serie ET, con codice identificativo TZ215T004698000UC, risulta tuttora in essere, e prevede un canone annuo pari

ad €. 12.000,00 (euro dodicimila/00) per il primo anno (01/11/2015-31/10/2016), pari ad €. 17.000,00 (euro diciassettemila/00) per il secondo anno (01/11/2016-31/10/2017), pari ad €. 19.000,00 (euro diciannovemila/00) per il terzo anno (01/11/2017-31/10/2018), pari ad €. 21.000,00 (euro ventunomila/00) per il quarto anno (01/11/2019-31/10/2019) e pari ad €. 25.000,00 (euro venticinquemila/00) per il quinto anno e per ciascuna annualità successiva, da pagarsi in due rate semestrali scadenti il 31 maggio ed il 31 ottobre di ogni anno.

Stante quanto sopra, considerato che tra pochi mesi il canone annuo entrerà a regime con l'importo massimo pari ad €. 25.000,00 (euro venticinquemila/00), ossia €. 666 circa per ogni ettaro, che il sottoscritto ha preso contatti e si è confrontato con agronomi ed organizzazioni agricole professionali di zona, che hanno sostanzialmente confermato la congruità dell'importo di tale canone, visto che lo stesso risulta pari a circa il 2% del valore di stima degli appezzamenti di terreno dati in affitto, a fronte di una percentuale che di norma oscilla tra l'1% ed il 2% del valore dei terreni agricoli in zona, a secondo della loro coltura e del loro stato di coltivazione, il sottoscritto ritiene congruo ed adeguato il canone annuo per l'affitto agrario pattuito.

Considerando perciò opponibile tale contratto di Affitto di Fondo Rustico alla procedura, fin quando detto contratto risulterà in essere, ossia fino al 31/10/2025, gli appezzamenti di terreno costituenti il bene in oggetto, saranno occupati dalla parte affittuaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di</b> (vedi allegato)				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Pescia	27/01/1948	61	239		
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di _____ (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/03/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	04/09/1975	74	10		
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	22/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/12/1992	4799	3138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Mandarinini	29/05/2006	35258	14658
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Siena	05/06/2006	2478	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor [redacted] e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor [redacted], come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor [redacted], deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Imm.re di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

### Trascrizioni



- **Convenzione amministrativa**

Trascritto a Pescia il 15/02/2007

Reg. gen. 949 - Reg. part. 496

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La presente trascrizione era stata trascritta contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società in liquidazione, colpendo tutte le particelle del foglio di mappa 91 intestate alla società sopra Menzionata per cui, colpiva anche le particelle facenti parte del presente bene. E' da rilevare che detta trascrizione ad oggi non risulta pregiudizievole, in quanto tale Convenzione Amministrativa, nello specifico un Contratto di Miglioramento Agricolo Ambientale dell' \_\_\_\_\_ stipulato tra la società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ed il Comune di Pescia in data 23/01/2007, registrato a Pescia il 05/02/2007 al numero 171, serie I, prevedeva di attuare gli interventi agricoli previsti nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, entro il termine ultimo di 10 anni dalla stipula della Convenzione Amministrativa, interventi mai eseguiti per cui, sia il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale che la Convenzione Amministrativa, sono ormai decaduti e privi di qualsiasi efficacia considerando inoltre, che la richiesta di proroga del termine di altri 10 anni, presentata presso il Comune di Pescia, in data 09/11/2016, protocollo n. 34276, non ha mai avuto seguito (vedi al riguardo nota del Comune di Pescia, del 05/08/2019 protocollo n. 28780, in risposta a mia richiesta di parere preventivo, allegata alla presente)

- **Domanda giudiziale per riscatto immobili**

Trascritto a Pescia il 25/06/2007

Reg. gen. 4402 - Reg. part. 2158

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente trascrizione era stata trascritta contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società in liquidazione, limitatamente alle particelle 149, 151, 152, 153, 196, 199, 254, 281, 415, 419, 424, 425, 473, 474 e 475 per cui, colpiva anche alcune particelle facenti parte del presente bene. E' da rilevare che tale trascrizione ad oggi non risulta pregiudizievole, in quanto la causa civile iscritta al R.G. n. 40237/07 del Tribunale di Pistoia, come riportato nella mail che mi ha inviato l'Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 15/07/2019, è terminata con sentenza di rigetto della domanda di retratto agrario, introdotta dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contestuale rigetto della domanda di quest'ultima, verso detta signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per richiesta danni. Non avendo appellato alcuna delle parti, nei termini di legge, la sentenza di cui sopra è passata in giudicato divenendo definitiva. Il legale, in detta mail comunicava inoltre che a breve avrebbe proceduto alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale pendente sugli immobili per cui, qualora tale cancellazione avvenga prima dell'aggiudicazione del bene, la cancellazione di detta formalità non rimarrà a carico della procedura, altrimenti si.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarinì in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la ha mutato denominazione in



### **NORMATIVA URBANISTICA**

Gli appezzamenti di terreno in oggetto ricadono secondo il Piano Regolatore Generale vigente e secondo il Piano Operativo Adottato del Comune di Pescia, in zone territoriali omogenee prevalentemente agricole, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2019, rilasciato dal Comune di Pescia in data 05/07/2019, protocollo n. 25625, allegato alla presente.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli.

Per l'installazione dei manufatti sugli appezzamenti di terreno in oggetto, menzionati nella sezione inerente la consistenza degli immobili, sono stati rilasciati e/o depositati presso il comune di Pescia i seguenti atti abilitativi:

- segnalazione certificata di inizio attività del 31/05/2016, protocollo n. 17294 (p.e. n. 242/2016), per la realizzazione di due tensostrutture non stabilmente al suolo adibite a stalla e ricovero mangimi;

- permesso a costruire n. 8/2017 del 14/06/2017 (p.e. n. 224/2017), per l'installazione di silos per alimentazione ovini, installazione di due tensostrutture per stalla ovini e movimento terra per formazione di strada bianca;
- comunicazione di inizio lavori asseverata del 30/01/2018, protocollo n. 3606 (p.e. n. 35/2018), per la realizzazione di area di sosta attrezzata con panche, pergolato ancorato al suolo e recinzione in pali di legno.

### **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.

E' da rilevare che trattandosi di manufatti installati dall'affittuario degli appezzamenti di terreno in oggetto, per cui di sua proprietà, con obbligo di rimozione di tali manufatti alla scadenza del Contratto di Affitto del Fondo Rustico, non è stata verificata la conformità edilizia di detti manufatti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, per cui non vi sono vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 10**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

### **TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Gli appezzamenti di terreno in oggetto, nel suo complesso, confinano con via di Pratalozzo, via P.le Lucchese e \_\_\_\_\_, salvo se altri o più recenti confini.

N.B. Data l'estensione dell'apprezzamenti di terreno in oggetto, non stati elencati tutti i proprietari dei beni confinanti, riportando \_\_\_\_\_ solo le viabilità principali.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Apppezzamenti di terreno destinati ad oliveto	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	
Apppezzamenti di terreno destinati a vigneti	21720,00 mq	21720,00 mq	0,80	17376,00 mq	0,00 m	
Apppezzamenti di terreno destinati a seminativi	61900,00 mq	61900,00 mq	0,60	37140,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55566,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55566,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Gli appezzamenti di terreno agricoli in oggetto, di natura collinare, sono destinati prevalentemente a seminativi e vigneto ed, in minima parte, ad oliveto, sono situati in zona semiperiferica a sud-ovest del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, risultano agevolmente accessibili dalla viabilità comunale e dalla viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri, normalmente transitabili con mezzi meccanici e risultano serviti di energia elettrica e pozzo, per la loro irrigazione, il tutto come meglio descritto nella sezione inerente lo stato conservativo dei beni.

Detti appezzamenti di terreno agricoli, risultano in parte coltivati ed in parte incolti, in quanto oggetto di Contratto di Affitto di Fondo Rustico a terzi, meglio specificato nella sezione inerente lo stato di occupazione degli immobili.

I coefficienti riduttivi dati ai terreni con utilizzazione colturale diversa da oliveto (presa di riferimento visto il suo maggior valore di mercato) ossia vigneto pari all'80% e seminativi pari al 60%, sono motivati dal valore inferiore di tali utilizzazioni rispetto a quella presa di riferimento, considerando che il valore finale del bene in oggetto, meglio specificato nella sezione inerente la stima degli immobili, è dato da un unico prezzo unitario al metro quadrato, da applicarsi alla superficie convenzionale, derivante da quella reale ma ragguagliata con tali coefficienti riduttivi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1985 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 47, 61, 62, 64, 70, 71, 72, 73, 75, 102, 393, 394
Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 47, 61, 62, 64, 70, 71, 72, 73, 75, 102, 393, 394
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 47, 61, 62, 64, 70, 71, 72, 73, 75, 102, 393, 394
Dal 29/05/2006 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 47, 61, 62, 64, 70, 71, 72, 73, 75, 102, 393, 394
Dal 23/05/2008 al 13/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 47, 61, 62, 64, 70, 71, 72, 73, 75, 102, 393, 394

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data dell'13/06/2019 è quella all'ultima visura catastale per soggetto.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
91	47				Bosco ceduo	2	1240 mq	0,38 €	0,19 €	
91	61				Vigneto	1	5120 mq	52,89 €	42,31 €	
91	62				Seminativo arborato	3	7980 mq	28,85 €	41,21 €	

91	64			Seminativo arborato	3	6760 mq	24,44 €	34,91 €
91	70			Vigneto	1	6950 mq	71,79 €	57,43 €
91	71			Vigneto	1	220 mq	2,27 €	1,82 €
91	72			Vigneto	1	4040 mq	41,73 €	33,38 €
91	73			Seminativo	2	810 mq	2,93 €	4,18 €
91	75		AA	Seminativo	1	1270 mq	8,53 €	7,87 €
91	75		AB	Vigneto	2	600 mq	3,87 €	3,72 €
91	102		AA	Seminativo arborato	2	810 mq	5,44 €	5,02 €
91	102		AB	Vigneto	2	330 mq	2,13 €	2,05 €
91	393		AA	Seminativo arborato	3	2490 mq	9 €	12,86 €
91	393		AB	Vigneto	2	2740 mq	17,69 €	16,98 €
91	394			Seminativo arborato	3	2570 mq	9,29 €	13,27 €
91	395			Frutteto	1	550 mq	17,04 €	6,25 €
91	396			Vigneto	1	1510 mq	15,6 €	12,48 €
91	397			Seminativo arborato	3	1660 mq	6 €	8,57 €
91	398		AA	Seminativo arborato	3	17020 mq	61,53 €	87,9 €
91	398		AB	Vigneto	2	200 mq	1,29 €	1,24 €
91	679			Canneto	2	50 mq	0,22 €	0,12 €
91	744		AA	Seminativo	2	17900 mq	64,71 €	92,45 €
91	744		AB	Seminativo arborato	3	1850 mq	6,69 €	9,55 €

### **Corrispondenza catastale**

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

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene.

Per quanto concerne i dati di classamento attuali (qualità, classe, superficie e reddito agrario e dominicale) delle particelle censite al Catasto Terreni, si rimanda alla visione della visura catastale per soggetto allegata, ed inoltre, considerando che alcune particelle catastali, hanno una qualità colturale che non corrisponde a quella presente sul posto, si rimanda alla visione dell'elenco allegato con le

qualità colturali effettive, rilevate sul posto.

Considerando quanto sopra, necessita di variazione catastale, per correzione della qualità colturale, tramite apposita istanza catastale, per la quale si quantificano le relative spese tecniche, pari ad €. 250,00 circa (€. 200,00 + C.C.N.G 5% + iva 22%).



## PRECISAZIONI

---

La vendita degli appezzamenti di terreno in oggetto, è sottoposta ad imposta di registro pari al 15% sul prezzo di aggiudicazione, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.



## PATTI

---

Per gli appezzamenti di terreno in oggetto risulta in essere un Contratto di Affitto di Fondo Rustico, stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, meglio riportato nella sezione inerente lo stato di occupazione degli immobili.

Non risultano particolari patti aventi per oggetto gli appezzamenti di terreno di cui trattasi, ad ogni modo, trattandosi di terreni agricoli, si dovrà fare riferimento ad eventuali patti contenuti negli atti di provenienza allegati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli appezzamenti di terreno che costituiscono il bene in oggetto, sono di natura collinare, con microclima tipicamente mediterraneo, idoneo per l'attività olivicola e viticola, sono principalmente destinati a seminativi (circa 6 ettari) e vigneto (circa 2 ettari) ed in minima parte ad oliveto (poco più di mille metri), con irrigazione delle colture presenti garantita dal pozzo presente sul terreno (particella 71).

Le porzioni destinate a seminativi sono a riposto da alcuni anni, stante la scarsa redditività di cereali negli ultimi periodi, con alcune superfici che si stanno trasformando naturalmente in prati stabili e/o pascoli, le porzioni destinate ad oliveto, con densità pari a circa 230 piante ad ettaro, hanno piante prevalentemente di "Leccino" e "Frantoio" mentre le porzioni destinate a vigneto, hanno differenti destinazioni produttive, ossia vitigni a bacca bianca e bacca nera, con alcune porzioni classificate come "IGT Toscano" e "DOC Bianco della Valdinievole", con viti di "Trebiano", "Sangiovese" e "Malvasia".

Detti appezzamenti di terreno, risultano di facile accessibilità, tramite la via comunale e la viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri bianche ed in terra battuta, normalmente transitabili con mezzi meccanici mentre, data la giacitura ondulata dei versanti, come sistemazioni idraulico agrarie sono presenti vari ciglioni e alcuni terrazzi delimitati da muri a secco, con presenza di vari fossi, che attraversano gli appezzamenti di terreno che, al momento, risultano ben regimentati, dal punto di vista idraulico, senza mostrare fenomeni di dissesto rilevabili.

## PARTI COMUNI

---



Data la natura degli immobili in oggetto, gli stessi non risultano ne inseriti in contesto condominiale ne avente parti comuni con altri immobili.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile in oggetto non è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici particolari, ad accezione di quanto sotto riportato:

- servitù di elettrodotto, gravante sulle particelle 70, 96, 97, 148, 196, 199, 254, 281, 297, 299, 301, 329, 330, 414, 424, 425, 426, 430, 473, 474 e 475, per cui anche su porzione degli immobili di cui al presente bene, trascritta a Pescia il 20/11/1973 al registro particolare numero 2250, a favore dell'ENEL;

- servitù di elettrodotto inamovibile, gravante sulla particella 63 sub 1 e 744, per cui anche su porzione degli immobili di cui al presente bene, trascritta a Pescia il 28/11/2012 al registro particolare numero 3087, a favore di Enel Distribuzione S.p.A..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2015
- Scadenza contratto: 31/10/2025

L'atto in forza del quale gli appezzamenti di terreno oggetto del bene di cui trattasi, oltre che del bene 11 della presente perizia, sono attualmente occupati, è un Contratto di Affitto di Fondo Rustico (allegato alla presente), stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, in deroga dalle normative vigenti in materia di contratti agrari, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni agricole professionali provinciali, tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come concedente, e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come affittuaria, in data 15/10/2015.

Detto contratto ha durata decennale, decorrente dal 01/11/2015 e scadente il 31/10/2025, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 11/11/2015 al n. 004698-serie ET, con codice identificativo TZ215T004698000UC, risulta tuttora in essere, e prevede un canone annuo pari

ad €. 12.000,00 (euro dodicimila/00) per il primo anno (01/11/2015-31/10/2016), pari ad €. 17.000,00 (euro diciassettemila/00) per il secondo anno (01/11/2016-31/10/2017), pari ad €. 19.000,00 (euro diciannovemila/00) per il terzo anno (01/11/2017-31/10/2018), pari ad €. 21.000,00 (euro ventunomila/00) per il quarto anno (01/11/2019-31/10/2019) e pari ad €. 25.000,00 (euro venticinquemila/00) per il quinto anno e per ciascuna annualità successiva, da pagarsi in due rate semestrali scadenti il 31 maggio ed il 31 ottobre di ogni anno.

Stante quanto sopra, considerato che tra pochi mesi il canone annuo entrerà a regime con l'importo massimo pari ad €. 25.000,00 (euro venticinquemila/00), ossia €. 666 circa per ogni ettaro, che il sottoscritto ha preso contatti e si è confrontato con agronomi ed organizzazioni agricole professionali di zona, che hanno sostanzialmente confermato la congruità dell'importo di tale canone, visto che lo stesso risulta pari a circa il 2% del valore di stima degli appezzamenti di terreno dati in affitto, a fronte di una percentuale che di norma oscilla tra l'1% ed il 2% del valore dei terreni agricoli in zona, a secondo della loro coltura e del loro stato di coltivazione, il sottoscritto ritiene congruo ed adeguato il canone annuo per l'affitto agrario pattuito.

Considerando perciò opponibile tale contratto di Affitto di Fondo Rustico alla procedura, fin quando detto contratto risulterà in essere, ossia fino al 31/10/2025, gli appezzamenti di terreno costituenti il bene in oggetto, saranno occupati dalla parte affittuaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di</b> ) (vedi allegato)				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Pescia	27/01/1948	61	239		
Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Francesco Feri	26/10/1971			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Pistoia	11/11/1971	2905	2131
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Dal <b>04/03/1975</b> al <b>22/12/1992</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di _____ (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/03/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	04/09/1975	74	10		
Dal <b>22/12/1992</b> al <b>28/07/1999</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paola Chiostrini	22/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/12/1992	4799	3138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/07/1999</b> al <b>29/05/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/05/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Mandarini	29/05/2006	35258	14658
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Siena	05/06/2006	2478	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor \_\_\_\_\_ e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor \_\_\_\_\_ come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor \_\_\_\_\_ deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Imm.re di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

### Trascrizioni

- **Convenzione amministrativa**

Trascritto a Pescia il 15/02/2007

Reg. gen. 949 - Reg. part. 496

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La presente trascrizione era stata trascritta contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società in liquidazione, colpendo tutte le particelle del foglio di mappa 91 intestate alla società sopra Menzionata per cui, colpiva anche le particelle facenti parte del presente bene. E' da rilevare che detta trascrizione ad oggi non risulta pregiudizievole, in quanto tale Convenzione Amministrativa, nello specifico un Contratto di Miglioramento Agricolo Ambientale dell' \_\_\_\_\_ stipulato tra la società

\_\_\_\_\_ ed il Comune di Pescia in data 23/01/2007, registrato a Pescia il 05/02/2007 al numero 171, serie I, prevedeva di attuare gli interventi agricoli previsti nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, entro il termine ultimo di 10 anni dalla stipula della Convenzione Amministrativa, interventi mai eseguiti per cui, sia il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale che la Convenzione Amministrativa, sono ormai decaduti e privi di qualsiasi efficacia considerando inoltre, che la richiesta di proroga del termine di altri 10 anni, presentata presso il Comune di Pescia, in data 09/11/2016, protocollo n. 34276, non ha mai avuto seguito (vedi al riguardo nota del Comune di Pescia, del 05/08/2019 protocollo n. 28780, in risposta a mia richiesta di parere preventivo, allegata alla presente)

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;

- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che la ha mutato denominazione in "

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Gli appezzamenti di terreno in oggetto ricadono secondo il Piano Regolatore Generale vigente e secondo il Piano Operativo Adottato del Comune di Pescia, in zone territoriali omogenee prevalentemente agricole, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2019, rilasciato dal Comune di Pescia in data 05/07/2019, protocollo n. 25625, allegato alla presente.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli.



### ***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.



## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, per cui non vi sono vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



### CONFINI

Gli appezzamenti di terreno in oggetto, nel suo complesso, confinano con via di Pratalozzo, e ..... beni Gaddi, beni Di Piramo, beni Citti, beni Marchetti e beni Fenili, (questi ultimi insistenti nel Comune di Capannori), salvo se altri o più recenti confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appezzamenti di terreno destinati a vigneti	44834,00 mq	44834,00 mq	1,00	44834,00 mq	0,00 m	
Appezzamenti di terreno destinati a seminativo	450,00 mq	450,00 mq	0,60	270,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45104,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>45104,00 mq</b>	
--	--------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Gli appezzamenti di terreno agricoli in oggetto, di natura collinare, sono destinati prevalentemente vigneto ed, in minima parte a seminativo, sono situati in zona semiperiferica a sud-ovest del centro abitato di Pescia, in frazione Veneri, a confine con terreni situati nel Comune di Capannori, risultano agevolmente accessibili dalla viabilità comunale e dalla viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri, normalmente transitabili con mezzi meccanici e risultano serviti di energia elettrica e pozzo, per la loro irrigazione, il tutto come meglio descritto nella sezione inerente lo stato conservativo dei beni.

Detti appezzamenti di terreno agricoli, risultano non coltivati ed in parte incolti, in quanto non oggetto di contratto di affitto a terzi.

Il coefficiente riduttivo pari al 60%, dato al terreno con utilizzazione colturale a seminativo, è motivata dal valore inferiore di tale utilizzazione rispetto a quella di vigneto presa di riferimento (visto il suo maggior valore), considerando che il valore finale del bene in oggetto, meglio specificato nella sezione inerente la stima degli immobili, è dato da un unico prezzo unitario al metro quadrato, da applicarsi alla superficie convenzionale, derivante da quella reale ma ragguagliata con tale coefficiente riduttivo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>10/08/1985</b> al <b>22/12/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 96, 97, 120, 121, 382 e 399
Dal <b>22/12/1992</b> al <b>28/07/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 96, 97, 120, 121, 382 e 399
Dal <b>28/07/1999</b> al <b>29/05/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 96, 97, 120, 121, 382 e 399
Dal <b>29/05/2006</b> al <b>23/05/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 96, 97, 120, 121, 382 e 399
Dal <b>23/05/2008</b> al <b>13/06/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 96, 97, 120, 121, 382 e 399

I titoli catastali corrispondono a quelli reali. La data dell'13/06/2019 è quella all'ultima visura catastale per soggetto.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto terreni (CT)</b>
-----------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
91	96				Vigneto	1	10870 mq	112,28 €	89,82 €	
91	97				Vigneto	1	15320 mq	158,24 €	126,59 €	
91	120				Vigneto	1	16080 mq	166,09 €	132,87 €	
91	121				Vigneto	1	54 mq	0,56 €	0,45 €	
91	382		AA		Seminativo	2	450 mq	1,63 €	2,32 €	
91	382		AB		Vigneto	2	370 mq	2,39 €	2,29 €	
91	399				Vigneto	2	2140 mq	13,82 €	13,26 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'individuazione del bene.

Per quanto concerne i dati di classamento attuali (qualità, classe, superficie e reddito agrario e dominicale) delle particelle censite al Catasto Terreni, si rimanda alla visione della visura catastale per soggetto allegata.

### **PRECISAZIONI**

La vendita degli appezzamenti di terreno in oggetto, è sottoposta ad imposta di registro pari al 15% sul prezzo di aggiudicazione, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad €. 50,00 ciascuna.

### **PATTI**

Per gli appezzamenti di terreno in oggetto non risultano in essere un contratto di affitto agrario a terzi.

### **STATO CONSERVATIVO**

Gli appezzamenti di terreno che costituiscono il bene in oggetto, sono di natura collinare, con microclima tipicamente mediterraneo, idoneo per l'attività olivicola e viticola, sono principalmente

destinati a vigneto (circa 4,5 ettari) ed in minima parte a seminativi (poco meno di cinquecento metri). Non è stato possibile verificare sul posto la presenza di pozzi per l'irrigazione degli appezzamenti di terreno in oggetto.

Le porzioni destinate a vigneto, hanno vitigni a bacca bianca, con viti di "Trebbiano", con una produttività limitata data la bassa densità delle colture presenti e lo stato di abbandono delle stesse.

Detti appezzamenti di terreno, risultano di facile accessibilità, tramite la via comunale e la viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri bianche ed in terra battuta, normalmente transitabili con mezzi meccanici mentre, data la giacitura ondulata dei versanti, come sistemazioni idraulico agrarie sono presenti vari ciglioni, con presenza di vari fossi, che attraversano gli appezzamenti di terreno che, al momento, risultano ben regimentati, dal punto di vista idraulico, senza mostrare fenomeni di dissesto rilevabili se non alcuni fenomeni di erosione del terreno nella parte alta del vigneto.

## ASTE GIUDIZIARIE.it PARTI COMUNI

---

Data la natura degli immobili in oggetto, gli stessi non risultano ne inseriti in contesto condominiale ne avente parti comuni con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile in oggetto non è gravato da servitù, censi, livelli od usi civici particolari, ad accezione di servitù di elettrodotto, gravante sulle particelle 70, 96, 97, 148, 196, 199, 254, 281, 297, 299, 301, 329, 330, 414, 424, 425, 426, 430, 473, 474 e 475, per cui anche su porzione degli immobili di cui al presente bene, trascritta a Pescia il 20/11/1973 al registro particolare numero 2250, a favore dell'ENEL.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1944 al 26/10/1971	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	27/01/1948	61	239
		Dal 26/10/1971 al 04/03/1975	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione (vedi allegato)</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Francesco Feri	26/10/1971				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pistoia	11/11/1971			2905	2131
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/1975 al 22/12/1992	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di Successione di (vedi allegato)</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/03/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	04/09/1975	74	10
		Dal 22/12/1992 al 28/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita (vedi allegato)</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Paola Chiostrini	22/12/1992				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Pescia	23/12/1992	4799	3138
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	28/07/1999	27208	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/08/1999	4168	2601
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	<b>Vendita (vedi allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Mandarini	29/05/2006	35258	14658
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	07/06/2006	3306	1925
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Siena	05/06/2006	2478	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, aggiornate al 13/06/2019, successivamente al pignoramento non sono emersi atti successivi.

(\*) Tali diritti, sono i complessivi pervenuti a seguito della successione del padre signor \_\_\_\_\_ e dell'estromissione dalla comunione di beni caduti nella successione del signor \_\_\_\_\_ come meglio spiegato nell'atto di divisione del Notaio Francesco Feri del 26/10/1971.

In fine, è da rilevare che manca l'accettazione tacita dell'eredità del signor \_\_\_\_\_ deceduto il 04/03/1975, ma essendo il decesso antecedente al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, abbiamo comunque la continuità delle trascrizioni.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Imm.re di Pescia aggiornate al 13/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

### Trascrizioni

- **Convenzione amministrativa**  
Trascritto a Pescia il 15/02/2007  
Reg. gen. 949 - Reg. part. 496  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: La presente trascrizione era stata trascritta contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società in liquidazione, colpendo tutte le particelle del foglio di mappa 91 intestate alla società sopra Menzionata per cui, colpiva anche le particelle facenti parte del presente bene. E' da rilevare che detta trascrizione ad oggi non risulta pregiudizievole, in quanto tale Convenzione Amministrativa, nello specifico un Contratto di Miglioramento Agricolo Ambientale dell' \_\_\_\_\_ stipulato tra la società " \_\_\_\_\_ ed il Comune di Pescia in data 23/01/2007, registrato a Pescia il 05/02/2007 al numero 171, serie I, prevedeva di attuare gli interventi agricoli previsti nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, entro il termine ultimo di 10 anni dalla stipula della Convenzione Amministrativa, interventi mai eseguiti per cui, sia il Programma di

Miglioramento Agricolo Ambientale che la Convenzione Amministrativa, sono ormai decaduti e privi di qualsiasi efficacia considerando inoltre, che la richiesta di proroga del termine di altri 10 anni, presentata presso il Comune di Pescia, in data 09/11/2016, protocollo n. 34276, non ha mai avuto seguito (vedi al riguardo nota del Comune di Pescia, del 05/08/2019 protocollo n. 28780, in risposta a mia richiesta di parere preventivo, allegata alla presente)

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
*Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento, e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- euro 294,00, per il pignoramento;
- euro 35,00, per l'ipoteca volontaria.

Oltre alle spese di cui sopra, vanno considerati gli oneri professionali pari a circa Euro 250,00, compreso oneri fiscali per ciascun annotamento.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emerse altre formalità pregiudizievoli successive al Verbale di Pignoramento sopra menzionato, od aggiuntive, rispetto a quanto contenuto nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Sergio Rovera, agli atti del procedimento in oggetto, nel quale risulta anche, con atto rogato dal Notaio Alfredo Mandarini in data 23/05/2008, repertorio n. 38785, raccolta n. 17381, trascritto a Pescia il 03/06/2008, al reg. gen. n. 2998 e reg. part. n. 1696, che l: ha mutato denominazione in '

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Gli appezzamenti di terreno in oggetto ricadono secondo il Piano Regolatore Generale vigente e secondo il Piano Operativo Adottato del Comune di Pescia, in zone territoriali omogenee prevalentemente agricole, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2019, rilasciato dal Comune di Pescia in data 05/07/2019, protocollo n. 25625, allegato alla presente.

Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli.



### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, per cui non vi sono vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il criterio utilizzato per la formazione dei vari lotti, ha tenuto conto della autonoma fruibilità dei beni che compongono ogni singolo lotto, considerando anche l'attuale recinzione degli immobili, l'accessibilità agli stessi, le viabilità presenti e l'approvvigionamento idrico per gli appezzamenti di terreno agricoli.

IL compendio immobiliare di cui alla presente perizia, costituito dalla Villa padronale settecentesca, da più fabbricati rurali e da vari appezzamenti di terreno agricolo con destinazioni colturali diverse, costituenti la ex "Fattoria Veneri" è stato suddiviso in 13 beni, per undici lotti distinti, tenendo conto

sia della inefficacia dei vincoli contenuti nella Convenzione Amministrativa stipulata tra la Società Esecutata ed il Comune di Pescia, come meglio specificata nella sezione inerente le trascrizioni pregiudizievoli, che dei vincoli nascenti dal Contatto di Affitto di Fondo Rustico, opponibile alla procedura, con scadenza al 31/10/2025, riportato nella sezione inerente lo stato di occupazione del bene.

Relativamente alla inefficacia dei vincoli contenuti nella Convenzione Amministrativa, stipulata tra la Società Esecutata ed il Comune di Pescia, tale circostanza è stata specificata nella nota del Comune di Pescia, del 05/08/2019, protocollo n. 28780, in seguito a mia richiesta di parere preventivo del 18/07/2019, protocollo n. 27120, nella quale detta Amministrazione, pur auspicando di non frazionare l'azienda agricola, rispondendo puntualmente a quanto richiesto, riteneva che l'atto d'obbligo assunto con la citata Convenzione, era decaduto e privo di efficacia.

Oltre a quanto sopra, nella medesima nota, tale Amministrazione specificava, ai sensi dell'art. 76 della L.R.T. 65/14 e s.m.i, che il frazionamento dei fondi, in assenza di piano aziendale, era ammissibile, condizionando la possibilità da parte dell'azienda agricola attualmente esistente (in forza di contratto di affittanza agraria), a non realizzare nuove costruzioni nei 10 anni successivi al frazionamento, condizione valevole anche che per gli immobili frazionati, terreni e fabbricati rurali, sia per nuove costruzioni che per ampliamenti, sempre nei 10 anni successivi al frazionamento, fermo restando la possibilità di eseguire gli interventi sui fabbricati esistenti, da attuarsi secondo la schedatura del piano operativo, con l'esclusione degli ampliamenti e, nel caso di cambio di della destinazione attualmente agricola, dovendo versati gli oneri verdi per la deruralizzazione edilizia.

La possibilità di vendere in modo frazionato gli immobili costituenti il compendio immobiliare in oggetto, vendendo separatamente gli appezzamenti di terreno agricoli dai fabbricati, è stata anche specificata nel parere richiesto al Dott. Agr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale, in conclusione, in tale parere, riteneva legittimo separare i fabbricati dai terreni (deruralizzazione) presentando una S.C.I.A. al Comune e pagando gli oneri verdi, fermo restando il vincolo decennale di inedificabilità dei terreni a seguito di trasferimento parziale di fondi agricoli attuali al di fuori di programmi aziendali (art. 76 della L.R. Toscana n° 65/2014).

Tenendo conto di quanto sopra riportato, ho ritenuto opportuno dividere il compendio immobiliare in più beni, andando a creare i seguenti lotti:

- lotto uno, contenente i beni 1, 2 e 3, ossia la villa padronale settecentesca, corredata dai fabbricati rurali annessi, con il resede comune agli stessi, costituenti gli edifici principali della ex "Fattoria Veneri" che, per caratteristiche storiche, tipologiche e formali, non si prestano ad una divisione in più lotti;
- i lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, formati dai beni 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, ossia i vecchi fabbricati rurali occupati dai contadini e/o mezzadri che coltivavano i terreni;
- il lotto 9 e 10, formati dal bene 11, ossia gli appezzamenti di terreno agricoli costituenti il corpo centrale della ex fattoria (all'interno del quale sono anche inseriti i beni dall'uno al nove, non facenti parte però di tale bene), e dal bene 12, ossia gli appezzamenti di terreno agricoli costituenti il corpo a nord della ex fattoria (all'interno del quale è anche inserito il bene, non facente parte però di tale bene), entrambi oggetto del Contatto di Affitto di Fondo Rustico, con rilascio previsto al 31/10/2025, salvo rinnovo;
- il lotto 11, formato dai beni 13, costituiti dai restanti appezzamenti di terreno agricolo a sud del bene 12, non oggetto del contratto di Contatto di Affitto di Fondo Rustico.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26  
Trattasi di villa settecentesca destinata a civile abitazione, attualmente disabitata, in aderenza

ad est a fabbricato agricolo (bene 2), ubicata in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocata su tre piani fuori terra, oltre a cappella privata, autorimessa e resede esclusivo di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 2, Categoria B7 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 5, Categoria A8 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 404.250,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dal fabbricato da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, seppur aventi categorie catastali diverse da quella del fabbricato in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e abitazioni di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione abitativa dell'edificio di cui trattasi.

Quanto sopra, visto che compravendite di immobili comparabili a quello in oggetto, aventi la medesima destinazione catastale (categoria catastale A/8 - abitazioni in ville), non sono state effettuate di recente in zona e comunque risultano di difficilissima individuazione, anche ampliando il raggio di ricerca ad altre zone ed andando indietro con gli anni, dati i limitati immobili presenti sul territorio, con la sopra citata categoria catastale, considerando che l'area dove insiste il fabbricato da periziarsi, è una zona collinare, a scarsa densità di abitazioni per cui, ho ritenendo più importante la vicinanza dei fabbricati comparabili a quello in oggetto, piuttosto che cercarne uno con la medesima destinazione catastale, ma situato in un contesto diverso.

Ad ogni modo, il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, sarà ragguagliato, in funzione delle migliori caratteristiche intrinseche del fabbricato da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, seppur derivante da immobili aventi caratteristiche tipologiche e formali di minor pregio.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;
- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;
- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto,

per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, al fine di poterlo applicare all'immobile da stimarsi, va incrementato di una percentuale calcolata a forfait pari al 15 %, in funzione delle caratteristiche tipologiche e formali di maggior pregio, intrinseche dell'immobile in oggetto, visto che trattasi di villa padronale settecentesca, rispetto ai comparabili presi in esame che, per un prezzo al metro quadrato di superficie catastale maggiorato pari ad €. 1.006,25, arrotondato per difetto ad €. 1.000,00.

Considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare l'immobile in oggetto, al fine di portarlo nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, oltre che agli oneri necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile, computati a corpo nella somma complessiva pari ad €. 450,00 al metro quadrato di superficie convenzionale,

(equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) dell'immobile oggetto di stima, determina una riduzione per un prezzo unitario da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 550,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26

Trattasi di fabbricato di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitato, costituito da un appartamento destinato ad abitazione, con soprastante soffitta sottotetto, un ampio essiccatoio e locali ad uso cantina, in aderenza ad ovest alla villa (bene 1), ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocata su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 162.240,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dal fabbricato da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, seppur aventi categorie catastali diverse da quella del fabbricato in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione abitativa dell'edificio di cui trattasi.

Quanto sopra, visto che compravendite di immobili comparabili a quello in oggetto, aventi la medesima destinazione catastale (categoria catastale A/4 - abitazioni di tipo popolare), non sono state effettuate di recente in zona con la sopra citata categoria catastale, considerando che l'area dove insiste il fabbricato da periziarsi, è una zona collinare, a scarsa densità di abitazioni per cui, ho ritenendo più importante la vicinanza dei fabbricati comparabili a quello in oggetto, piuttosto che cercarne uno con la medesima destinazione catastale, ma situato in un contesto diverso.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, è stato ragguagliato, in funzione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, seppur derivante da immobili aventi caratteristiche tipologiche e formali di minor pregio.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi,

repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;

- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;

- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, al fine di poterlo applicare all'immobile da stimarsi, va incrementato di una percentuale calcolata a forfait pari al 10 %, in funzione delle caratteristiche tipologiche e formali di maggior pregio, intrinseche dell'immobile in oggetto, visto che trattasi di immobile adiacente alla villa padronale settecentesca, rispetto ai comparabili presi in esame, per un prezzo al metro quadrato di superficie catastale maggiorato pari ad €. 962,50, arrotondato per difetto ad €. 960,00.

Considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare l'immobile in oggetto, al fine di portarlo nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 450,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) dell'immobile oggetto di stima.

Detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale del fabbricato, precedentemente calcolati nella somma pari ad €. 2.000,00 e degli eventuali oneri la deruralizzazione edilizia dell'immobile (per poterlo considerare di civile abitazione come i comparabili presi in esame) pari ad €. 48.000,00 (vedi sezioni inerenti i dati catastali e regolarità edilizia), per una somma complessiva pari ad €. 50.000,00 che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del fabbricato, determina una riduzione pari ad €. 120,19 (€. 50.000,00 / mq. 416), arrotondata per difetto ad €. 120,00 al metro quadrato e che, aggiunta alle spese computate per la ristrutturazione dell'immobile, pari ad € 450,00 al metro quadrato, determina una riduzione complessiva pari ad €. 570,00 al metro quadrato, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 390,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26

Trattasi di fabbricati di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitati, costituiti da tre corpi di fabbrica distinti, di cui uno composto da due appartamenti destinati ad abitazione, con cantine, fienile, deposito e soffitte annesse, e gli altri due destinati a deposito, costituenti complessivamente cinque unità immobiliari, ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocati su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 10, Categoria A4 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 13, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dai fabbricati da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, seppur aventi categorie catastali diverse, riferita a quella del fabbricato principale, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione per lo più abitativa dei fabbricati costituenti il bene di cui trattasi.

Quanto sopra, visto che compravendite di immobili comparabili ai fabbricati costituenti il bene in oggetto, aventi la medesima destinazione catastale (categoria catastale A/4 e C/2, venduti assieme e non singolarmente), non sono state effettuate di recente in zona con le sopra citate categorie catastali, considerando che l'area dove insistono i fabbricati da periziarsi, è una zona collinare, a scarsa densità di abitazioni per cui, ho ritenendo più importante la vicinanza dei fabbricati comparabili a quelli in oggetto, piuttosto che cercarne altri con la medesima destinazione catastale, ma situato in un contesto diverso.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, non necessita di essere ragguagliato, in funzione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati costituenti il bene da stimarsi, al fine di poterlo applicare ai medesimi, in quanto tali caratteristiche, risultano paragonabili ai comparabili di seguito riportati, seppur essendo detti fabbricati in questione, in minima parte destinate a magazzino e rimessa, considerando che la superficie convenzionale complessiva, riportata nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile, viene calcolata applicando dei coefficienti riduttivi che, per tali immobili, variano dal 30 al 40%.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;

- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;

- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, al fine di portarli nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 450,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) dei fabbricati costituenti il bene oggetto di stima.

Detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale del fabbricato, rappresentato dalla particella 298 sub 12, precedentemente calcolati nella somma pari ad €. 1.500,00 e degli eventuali oneri la deruralizzazione edilizia dei fabbricati (per poterli considerare di civile abitazione come i comparabili presi in esame) pari ad €. 73.000,00 (vedi sezioni inerenti i dati catastali e regolarità edilizia), per una somma complessiva pari ad €. 74.500,00 che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del bene, determina una riduzione pari ad €. 124,66 (€. 74.500,00 / mq. 600), arrotondata per difetto ad €. 125,00 al metro quadrato e che, aggiunta alle spese computate per la ristrutturazione dell'immobile, pari ad € 450,00 al metro quadrato, determina una riduzione complessiva pari ad €. 575,00 al metro quadrato, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 300,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26	735,00 mq	550,00 €/mq	€ 404.250,00	100,00%	€ 404.250,00
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26	416,00 mq	390,00 €/mq	€ 162.240,00	100,00%	€ 162.240,00
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26	600,00 mq	300,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
Valore di stima:					€ 746.490,00

• **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 21-23

Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "La Villa e la Puzza", attualmente disabitato, costituenti quattro unità immobiliari, ossia due appartamenti, un magazzino ed una rimessa, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 21 e 23, dislocato per lo più su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 283, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 210.795,00

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dai fabbricati da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, con categoria catastale, riferita al fabbricato principale, in parte uguale (due edifici) ed in parte diverse (un edificio) da quella dei fabbricati in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione per lo più abitativa dei fabbricati costituenti il bene di cui trattasi.

Quanto sopra, visto che compravendite di immobili comparabili ai fabbricati costituenti il bene in oggetto, aventi solo la medesima destinazione catastale (categoria catastale A/3, C/2 e C/6, venduti assieme e non singolarmente), non sono state effettuate di recente in zona con la sopra citate categorie catastale, considerando che l'area dove insistono i fabbricati da periziarsi, è una zona collinare, a scarsa densità di abitazioni per cui, ho ritenendo più importante la vicinanza dei fabbricati comparabili a quelli in oggetto, piuttosto che cercarne altri con la medesima destinazione catastale, ma situati in un contesto diverso.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, non necessita di essere ragguagliato, in funzione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati costituenti il bene da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, in quanto tali caratteristiche, risultano paragonabili ai comparabili di seguito riportati, seppur essendo detti fabbricati in questione, in minima parte destinati a magazzino e rimessa, considerando che la superficie convenzionale complessiva, riportata nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile, viene calcolata applicando dei coefficienti riduttivi che, per tali immobili, variano dal 30 al 40%.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;

- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;

- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a

16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, al fine di portarli nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 450,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) dei fabbricati costituenti il bene oggetto di stima.

Detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto degli eventuali oneri la deruralizzazione edilizia dei fabbricati (per poterli considerare di civile abitazione come i comparabili presi in esame) pari ad €. 48.600,00 (vedi sezione inerente la regolarità edilizia) che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del bene, determina una riduzione pari ad €. 79,54 (€. 48.600,00 / mq. 611), arrotondata per eccesso ad €. 80,00 al metro quadrato e che, aggiunta alle spese computate per la ristrutturazione dell'immobile, pari ad € 450,00 al metro quadrato, determina una riduzione complessiva pari ad €. 530,00 al metro quadrato, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 345,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 21-23	611,00 mq	345,00 €/mq	€ 210.795,00	100,00%	€ 210.795,00
Valore di stima:					€ 210.795,00

### LOTTO 3

- Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 4  
 Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annesso altro manufatto accessorio di poco distaccato, denominato "Remolano", attualmente disabitato, costituenti una unica unità immobiliare, destinata ad abitazione con cantine e tettoia, per il fabbricato principale, e legnaia, tettoia, ripostigli e fienile, per il manufatto di poco distaccato, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 4, dislocato su due piani fuori terra e corredata da resede esclusivo di pertinenza.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 294, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.120,00

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dall'immobile da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, con categoria catastale, in parte uguale (due edifici) ed in parte diverse (un edificio) da quella del bene in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione per lo più abitativa dei fabbricati di cui trattasi.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, non necessita di essere ragguagliato, in funzione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati costituenti il bene da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, in quanto tali caratteristiche, risultano paragonabili ai comparabili di seguito riportati, seppur essendo detti fabbricati in questione, in minima parte destinati a magazzino e rimessa, considerando che la superficie convenzionale complessiva, riportata nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile, viene calcolata applicando dei coefficienti riduttivi che, per le destinazioni accessorie, variano dal 20 al 35%.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;
- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;
- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, al fine di portarli nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 500,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) dei fabbricati costituenti il bene oggetto di stima.

Detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto degli eventuali oneri la deruralizzazione edilizia

dei fabbricati (per poterli considerare di civile abitazione come i comparabili presi in esame) pari ad €. 28.100,00 (vedi sezione inerente la regolarità edilizia) che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del bene, determina una riduzione pari ad €. 73,18 (€. 28.100,00 / mq. 384), arrotondata per difetto ad €. 70,00 al metro quadrato e che, aggiunta alle spese computate per la ristrutturazione dell'immobile, pari ad € 500,00 al metro quadrato, determina una riduzione complessiva pari ad €. 570,00 al metro quadrato, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 305,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 4	384,00 mq	305,00 €/mq	€ 117.120,00	100,00%	€ 117.120,00
Valore di stima:					€ 117.120,00

## LOTTO 4

- Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 20

Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annesso altro manufatto accessorio di poco distaccato a sud, denominato "Francioni 3", attualmente disabitati, costituenti una unica unità immobiliare, destinata ad abitazione con cantine, tettoia e fienile, per il fabbricato principale, e fienile con ripostigli, per il manufatto a sud, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 20, dislocato su due piani fuori terra oltre soffitta, per il fabbricato principale e su unico piano per il fabbricato accessorio e corredati da resede esclusivo di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 198, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 100.890,00

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dall'immobile da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, con categoria catastale, in parte uguale (due edifici) ed in parte diverse (un edificio) da quella del bene in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione per lo più abitativa dei fabbricati di cui trattasi.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, non necessita di essere ragguagliato, in funzione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati costituenti il bene da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, in quanto tali caratteristiche, risultano paragonabili ai comparabili di seguito riportati, seppur essendo detti fabbricati in questione, in minima parte destinati a magazzino e rimessa, considerando che la superficie convenzionale complessiva, riportata nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile,

viene calcolata applicando dei coefficienti riduttivi che, per le destinazioni accessorie, variano dal 30 al 35%.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;
- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;
- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, al fine di portarli nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 500,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) dei fabbricati costituenti il bene oggetto di stima.

Detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto degli eventuali oneri la deruralizzazione edilizia dei fabbricati (per poterli considerare di civile abitazione come i comparabili presi in esame) pari ad €. 28.600,00 (vedi sezione inerente la regolarità edilizia) che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del bene, determina una riduzione pari ad €. 83,62 (€. 28.600,00 / mq. 342), arrotondata per difetto ad €. 80,00 al metro quadrato e che, aggiunta alle spese computate per la ristrutturazione dell'immobile, pari ad € 500,00 al metro quadrato, determina una riduzione complessiva pari ad €. 580,00 al metro quadrato, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 295,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 6 -</b> Fabbricato civile Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 20	342,00 mq	295,00 €/mq	€ 100.890,00	100,00%	€ 100.890,00
Valore di stima:					€ 100.890,00

## LOTTO 5

- Bene N° 7 -** Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.

Trattasi di fabbricato di natura rurale, denominato "Ex Favilla", relativo ad un rudere inabitabile destinato ad abitazione, da molti anni in pessime condizioni di stabilità, costituente una unica unità immobiliare, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo s.n.c., dislocato su due piani fuori terra oltre soffitta e corredato da resede esclusivo di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 150, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 60.250,00

Il metodo utilizzato per la stima del fabbricato in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dall'immobile da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, con categoria catastale, in parte uguale (due edifici) ed in parte diverse (un edificio) da quella del bene in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione per lo più abitativa dei fabbricati di cui trattasi.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, non necessita di essere raggugliato, in funzione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, in quanto tali caratteristiche, risultano paragonabili ai comparabili di seguito riportati, seppur essendo detti fabbricati in questione, in minima parte destinati a magazzino e rimessa, considerando che la superficie convenzionale complessiva, riportata nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile, viene calcolata applicando dei coefficienti riduttivi che, per le destinazioni accessorie, variano dal 30 al 35%.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

  - compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;
  - compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, raggugliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;

- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare il fabbricato in oggetto, al fine di portarlo nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 500,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) dei fabbricati costituenti il bene oggetto di stima.

Detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto degli oneri necessari per la regolarizzazione catastale del fabbricato, precedentemente calcolati nella somma pari ad €. 1.000,00 e degli eventuali oneri la deruralizzazione edilizia del fabbricato (per poterlo considerare di civile abitazione come i comparabili presi in esame) pari ad €. 17.400,00 (vedi sezione inerente la regolarità edilizia) che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del bene, determina una riduzione pari ad €. 76,35 (€. 18.400,00 / mq. 241), arrotondata per difetto ad €. 75,00 al metro quadrato e che, aggiunta alle spese computate per la ristrutturazione dell'immobile, pari ad € 550,00 al metro quadrato, determina una riduzione complessiva pari ad €. 625,00 al metro quadrato, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 250,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.	241,00 mq	250,00 €/mq	€ 60.250,00	100,00%	€ 60.250,00
Valore di stima:					€ 60.250,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 10  
Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "Francioni 1", attualmente disabitato, costituenti quattro unità immobiliari, ossia una abitazione con cantine, soffitte e fienile, un magazzino, un magazzino con forno ed una rimessa, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 10, dislocato su due piani fuori terra per il fabbricato principale e su unico piano

per gli altri manufatti accessori, corredato da resede esclusivo di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 191, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 189 - Fg. 91, Part. 191, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 188, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 190, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 103.240,00

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dai fabbricati da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, con categoria catastale, riferita al fabbricato principale, in parte uguale (due edifici) ed in parte diverse (un edificio) da quella dei fabbricati in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione per lo più abitativa dei fabbricati costituenti il bene di cui trattasi.

Quanto sopra, visto che compravendite di immobili comparabili ai fabbricati costituenti il bene in oggetto, aventi solo la medesima destinazione catastale (categoria catastale A/3, C/2 e C/6, venduti assieme e non singolarmente), non sono state effettuate di recente in zona con la sopra citate categorie catastale, considerando che l'area dove insistono i fabbricati da periziarsi, è una zona collinare, a scarsa densità di abitazioni per cui, ho ritenendo più importante la vicinanza dei fabbricati comparabili a quelli in oggetto, piuttosto che cercarne altri con la medesima destinazione catastale, ma situati in un contesto diverso.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, non necessita di essere ragguagliato, in funzione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati costituenti il bene da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, in quanto tali caratteristiche, risultano paragonabili ai comparabili di seguito riportati, seppur essendo detti fabbricati in questione, in minima parte destinati a magazzino e rimessa, considerando che la superficie convenzionale complessiva, riportata nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile, viene calcolata applicando dei coefficienti riduttivi che, per tali immobili, variano dal 30 al 35%.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;
- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;
- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al

prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare gli immobili in oggetto, al fine di portarli nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 500,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) del fabbricato costituente il bene oggetto di stima.

Detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto degli eventuali oneri la deruralizzazione edilizia del fabbricato (per poterli considerare di civile abitazione come i comparabili presi in esame) pari ad €. 30.600,00 (vedi sezione inerente la regolarità edilizia) che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del bene, determina una riduzione pari ad €. 85,95 (€. 30.600,00 / mq. 356), arrotondata per difetto ad €. 85,00 al metro quadrato e che, aggiunta alle spese computate per la ristrutturazione dell'immobile, pari ad € 500,00 al metro quadrato, determina una riduzione complessiva pari ad €. 585,00 al metro quadrato, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 290,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 10	356,00 mq	290,00 €/mq	€ 103.240,00	100,00%	€ 103.240,00
				Valore di stima:	€ 103.240,00

## LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.

Trattasi di piccolo fabbricato di natura rurale, con annesso resede esclusivo di pertinenza, costituente una unica unità immobiliare, destinata a deposito e tettoia, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso tramite stradello interpoderale con sbocco su via di Pratalozzo, dislocato su unico piano fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 249, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.710,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dall'immobile da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, con categoria catastale, diverse da quella del bene in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), in quanto non sono state

rinvenute compravendite in zona di recente, aventi per oggetto fabbricati isolati, con corte annessa, destinati a deposito.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, verrà comunque ragguagliato, diminuendo il medesimo della percentuale del 20%, in funzione della diversa destinazione del bene da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, ritenendo più importante avere come comparabili dei fabbricati posti nelle immediate vicinanze, seppur con diversa destinazione, che prendere come riferimento dei comparabili, con medesima destinazione, ma situati in zone diverse che, inevitabilmente, hanno valori di mercato diversi.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;
- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;
- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare il bene in oggetto, al fine di portarlo in uno stato analogo a quello degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 400,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) del fabbricato oggetto di stima, per un prezzo unitario medio pari ad €. 475,00 al metro quadrato.

Detto prezzo unitario medio, come accennato in precedenza, è da ragguagliarsi, riducendolo di una percentuale pari al 20%, in funzione della destinazione a deposito del bene in oggetto, tenendo anche conto delle sue limitate dimensioni, per un prezzo ragguagliato pari ad €. 380,00.

In fine, detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto delle spese occorrenti per la regolarizzazione catastale del fabbricato, precedentemente calcolate nella somma pari ad €. 1.000,00 e degli eventuali oneri per la deruralizzazione edilizia dell'immobile (per poterlo considerare non rurale, come i comparabili presi in esame) pari ad €. 2.000,00 (vedi sezioni inerenti i dati catastali e regolarità edilizia), per una somma complessiva pari ad €. 3.000,00 che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del fabbricato, determina una riduzione pari

ad €. 73,17 (€. 3.000,00 / mq. 41), arrotondata per difetto ad €. 70,00, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, pari ad €. 310,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.	41,00 mq	310,00 €/mq	€ 12.710,00	100,00%	€ 12.710,00
				Valore di stima:	€ 12.710,00

## LOTTO 8

- Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4

Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "Pratalozzo", attualmente disabitato, costituenti due unità immobiliari destinate ad abitazione con accessori, ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 2 e 4, tramite stradello interpoderale, dislocati per lo più su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 63, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 63, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 229.250,00

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili in oggetto è quello comparativo, prendendo in esame i prezzi di mercato di immobili compravenduti di recente, situati nel medesimo comune (Pescia) e località (Veneri), rinvenuti a poca distanza dai fabbricati da stimarsi (un fabbricato in via di Pratalozzo e due fabbricati in via Colle del Lupo), come meglio evidenziato nella planimetria dei comparabili allegata, con categoria catastale, riferita al fabbricato principale, in parte uguale (due edifici) ed in parte diverse (un edificio) da quella dei fabbricati in questione, ossia A/3 e A/2 (abitazioni di civile e di tipo economico), risultando comunque riconducibili alla medesima destinazione per lo più abitativa dei fabbricati costituenti il bene di cui trattasi.

Quanto sopra, visto che compravendite di immobili comparabili ai fabbricati costituenti il bene in oggetto, aventi solo la medesima destinazione catastale (categoria catastale A/3), sono state effettuate di recente in zona, solo in modo limitato, considerando che l'area dove insistono i fabbricati da periziarsi, è una zona collinare, a scarsa densità di abitazioni per cui, ho ritenendo più importante la vicinanza dei fabbricati comparabili a quelli in oggetto, piuttosto che cercarne altri con la medesima destinazione catastale, ma situati in un contesto diverso.

Il valore medio al metro quadrato degli immobili comparabili presi in esame, non necessita di essere ragguagliato, in funzione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati costituenti il bene da stimarsi, al fine di poterlo applicare al medesimo, in quanto tali caratteristiche, risultano paragonabili ai comparabili di seguito riportati, seppur essendo detti fabbricati in questione, in minima parte destinati ad accessori, considerando che la superficie convenzionale complessiva, riportata nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile,

viene calcolata applicando dei coefficienti riduttivi che, per tali immobili, variano dal 30 al 35%.

Premesso quanto sopra, si precisa che le compravendite prese in esame sono le seguenti:

- compravendita avvenuta in data 25/10/2017, mediante atto del Notaio Vittorio Gaddi, repertorio n. 66877, trascritto a Pistoia il 26/10/2017, al reg. part. n. 3301, di un fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, elevato per la maggior parte su due piani ed in minor parte su unico piano, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato di recente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 224, avente superficie catastale totale di mq. 125, avvenuta al prezzo di €. 107.000,00, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 870,00;
- compravendita avvenuta in data 21/07/2016, mediante atto del Notaio Vittorio Di Lella, repertorio n. 15859, trascritto a Pistoia il 22/07/2016, al reg. part. n. 2123, dei diritti pari a 2/12 su un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto da due appartamenti oltre a locali accessori, accessibile da via Colle del Lupo, ristrutturato nel corso degli anni '90, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalle particelle 686 sub 1 unita alla 773, 686 sub 2 e 686 sub 3, avente superficie catastale totale di mq. 347, ragguagliata a mq. 323, in funzione della rimessa considerata al 40%, avvenuta al prezzo di €. 39.100,00, ossia €. 234.000,00, per la piena proprietà, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 725,00;
- compravendita avvenuta in data 08/07/2016, mediante atto del Notaio Lamberto Giusti, repertorio n. 15409, trascritto a Pistoia il 26/07/2016, al reg. part. n. 2147, dei diritti pari a 16/18, gravati da usufrutto per 6/9, su una villetta monofamiliare di civile abitazione, elevata su due piani fuori terra, corredata da locale accessorio, accessibile da via Pratalozzo, ristrutturata di recente, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, nel foglio di mappa 91, dalla particella 99 sub 12, avente superficie catastale totale di mq. 157, avvenuta al prezzo di €. 107.750,00, ossia €. 161.625,00, per la piena proprietà non gravata da usufrutto, per un valore al metro quadrato di superficie catastale totale pari ad €. 1.030,00.

Facendo la media del prezzo al metro quadrato di superficie catastale totale delle tre compravendite prese in esame, ne deriva un prezzo unitario medio pari ad €. 875,00 che, a parer del sottoscritto, considerato che detto valore è comunque riferito ad immobili ristrutturati di recente, il medesimo va ridotto delle spese necessarie, eventualmente occorrenti per ristrutturare i fabbricati costituenti il bene in oggetto, al fine di portarli nel medesimo stato degli immobili comparabili presi in esame, con stato medio presunto di conservazione, computate a corpo nella somma complessiva pari ad €. 450,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, (equiparabile alla superficie catastale totale dei comparabili) dei fabbricati costituenti il bene oggetto di stima.

Detto prezzo unitario medio, va inoltre ridotto degli eventuali oneri la deruralizzazione edilizia dei fabbricati (per poterli considerare di civile abitazione come i comparabili presi in esame) pari ad €. 48.600,00 (vedi sezione inerente la regolarità edilizia) che, spalmata su tutta la superficie convenzionale del bene, determina una riduzione pari ad €. 74,20 (€. 48.600,00 / mq. 655), arrotondata per eccesso ad €. 75,00 al metro quadrato e che, aggiunta alle spese computate per la ristrutturazione dell'immobile, pari ad € 450,00 al metro quadrato, determina una riduzione complessiva pari ad €. 525,00 al metro quadrato, per un prezzo unitario finale da prendersi in considerazione, detratta tale riduzione, pari ad €. 350,00 al metro quadrato, da moltiplicarsi per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4	655,00 mq	350,00 €/mq	€ 229.250,00	100,00%	€ 229.250,00
Valore di stima:					€ 229.250,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 9

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a uliveto, vigneto e seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 290.624 (circa 29 ettari).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 289, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 148, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 149, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 151, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 151, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 152, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 153, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 153, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 181, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 183, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 184, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 185, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 186, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 194, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 91, Part. 194, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 195, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 196, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 199, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 199, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 200, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 200, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 201, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 201, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 250, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 250, Porz. AB, Qualità Oliveto vigneto - Fg. 91, Part. 252, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 252, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 254, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 91, Part. 274, Qualità Oliveto vigneto - Fg. 91, Part. 275, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 276, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 276, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 277, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 277, Porz. AB, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 91, Part. 278, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 278, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 279, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 91, Part. 280, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 281, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 282, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 282, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 284, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 284, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 288, Qualità Oliveto vigneto - Fg. 91, Part. 290, Qualità Oliveto vigneto - Fg. 91, Part. 291, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 292, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 293, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 295, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 296, Qualità Frutteto - Fg. 91, Part. 297, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 299, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 299, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 301, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 301, Porz. AB, Qualità Oliveto vigneto - Fg. 91, Part. 302, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 303, Porz. AA, Qualità Oliveto vigneto - Fg. 91, Part. 303, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 324, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 325, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 325, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 91, Part. 326, Qualità Pascolo - Fg. 91, Part. 327, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 328, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 329, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 330, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 337, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 338, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 339, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 376, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 376, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 380, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 380, Porz. AB, Qualità Vigneto -

Fg. 91, Part. 384, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 386, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 386, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 386, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 387, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 388, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 413, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 414, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 414, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 415, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 415, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 419, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 419, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 422, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 423, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 424, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 91, Part. 425, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 426, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 426, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 427, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 427, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 428, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 428, Porz. AB, Qualità Oliveto vigneto - Fg. 91, Part. 430, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 430, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 431, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 472, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 475, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 384, Porz. AB, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 876.460,62

Il metodo utilizzato per la stima degli appezzamenti di terreno agricoli in oggetto è quello "sintetico comparativo", metodo che va a determinare il più probabile valore di mercato, che il bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete e consiste nella previsione della somma che, con maggiore probabilità, verrebbe attribuita al bene se questo fosse posto in vendita.

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento che, purtroppo, nella fattispecie, non si riscontra e comunque, qualora si fossero riscontrate anche compravendite in zona, di appezzamenti di terreno agricoli con analoghe destinazioni colturali, i valori unitari medi contenuti nelle stesse, risulterebbero di difficile applicazione ai fini comparativi, agli appezzamenti di terreno in oggetto, data la probabile minore estensione degli stessi, rispetto a quelli costituenti il bene in oggetto, che non consentirebbe una corretta comparazione.

Tuttavia è stato possibile reperire informazioni presso agronomi ed organizzazioni agricole professionali di zona, oltre che operatori economici del settore immobiliare che operano in zona, relative ad appezzamenti di terreno aventi stessa destinazione agricola, ubicazione in zone limitrofe, simile vastità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle degli appezzamenti di terreno oggetto di stima, che mi hanno indicato, basandosi su passaggi di proprietà effettuati di recente, un prezzo medio al metro quadrato variabile tra i 4 ed i 5 euro, per gli appezzamenti destinati ad uliveto, tra i 3 ed i 4 euro, per gli appezzamenti destinati a vigneto, tra i 2,5 ed i 3 euro, per gli appezzamenti destinati a seminativi vari ed, in fine, tra gli 1 ed 1,5 euro, per gli appezzamenti destinati a bosco ceduo.

Al solo fine informativo, ho inoltre valutato i valori agricoli medi della Provincia di Pistoia, dati dall'Agenzia del Territorio, riferiti all'annualità 2013 (ultima disponibile), Regione Agraria 2, colline della Valdinievole, in cui è inserito il comune di Pescia dove, ai terreni destinati ad uliveto, è stato attribuito un valore pari ad €. 67.000,00/ha, ossia €. 6,70 al metro quadrato, ai terreni destinati a vigneto e vigneto specializzato, è stato attribuito un valore medio pari ad €. 53.500,00/ha, ossia €. 5,35 al metro quadrato, ai terreni destinati a seminativi in generale (media di tutti i tipi), è stato attribuito un valore pari ad €. 49.500,00/ha, ossia €. 6,95 al metro quadrato ed, ai terreni destinati bosco ceduo, è stato attribuito un valore pari ad €. 17.000,00/ha, ossia €. 1,70 al metro quadrato.

Tenuto conto dei valori sopra riportati, avuti da agronomi ed organizzazioni agricole professionali di zona, della notevole estensione degli appezzamenti di terreno in oggetto, del grado di invecchiamento delle colture in essere, delle porzioni incolte, della buona accessibilità e coltivabilità, della vicinanza al centro abitato di Veneri, e considerato inoltre il contratto di affitto di fondo rustico in essere, ho ritenuto giusto ed equo ridurre tali valori portandoli ad

4,20 euro per gli appezzamenti destinati ad uliveto, ad 3,35 euro per gli appezzamenti destinati a vigneto, ad 2,50 euro per gli appezzamenti destinati a seminativi vari ed, in fine, ad 1,20 euro per gli appezzamenti destinati a bosco ceduo ad altre colture residue.

Ovviamente avendo un unico valore unitario al metro quadrato da applicare alla superficie convenzionale, nella fattispecie pari ad €. 4,20, ossia il valore attribuito agli appezzamenti di terreno destinati ad uliveto, dato il suo maggiore valore di mercato, sono stati applicati dei coefficienti riduttivi alle superfici dei terreni con utilizzazione colturale diversa da uliveto, ossia vigneto pari all'80%, seminativi vari pari al 60%, e bosco ceduo ed altre colture pari al 30%, al fine di rapportare le superfici di tali colture, ai valori sopra attribuiti alle stesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Pescia (PT) - via di Pratalozzo	208681,10 mq	4,20 €/mq	€ 876.460,62	100,00%	€ 876.460,62
Valore di stima:					€ 876.460,62

## LOTTO 10

- Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a uliveto, vigneto e seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq.84670 (circa 8,5 ettari).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 47, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 61, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 62, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 64, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 70, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 71, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 72, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 75, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 75, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 102, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 102, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 393, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 393, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 394, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 395, Qualità Frutteto - Fg. 91, Part. 396, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 397, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 398, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 398, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 679, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 744, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 744, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 233.377,20

Il metodo utilizzato per la stima degli appezzamenti di terreno agricoli in oggetto è quello "sintetico comparativo", metodo che va a determinare il più probabile valore di mercato, che il bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete e consiste nella previsione della somma che, con maggiore probabilità, verrebbe attribuita al bene se questo fosse posto in vendita.

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da

consentire la formazione di un significativo campione di riferimento che, purtroppo, nella fattispecie, non si riscontra e comunque, qualora si fossero riscontrate anche compravendite in zona, di appezzamenti di terreno agricoli con analoghe destinazioni colturali, i valori unitari medi contenuti nelle stesse, risulterebbero di difficile applicazione ai fini comparativi, agli appezzamenti di terreno in oggetto, data la probabile minore estensione degli stessi, rispetto a quelli costituenti il bene in oggetto, che non consentirebbe una corretta comparazione. Tuttavia è stato possibile reperire informazioni presso agronomi ed organizzazioni agricole professionali di zona, oltre che operatori economici del settore immobiliare che operano in zona, relative ad appezzamenti di terreno aventi stessa destinazione agricola, ubicazione in zone limitrofe, simile vastità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle degli appezzamenti di terreno oggetto di stima, che mi hanno indicato, basandosi su passaggi di proprietà effettuati di recente, un prezzo medio al metro quadrato variabile tra i 4 ed i 5 euro, per gli appezzamenti destinati ad uliveto, tra i 3 ed i 4 euro, per gli appezzamenti destinati a vigneto ed, in fine, tra i 2,5 ed i 3 euro, per gli appezzamenti destinati a seminativi vari.

Al solo fine informativo, ho inoltre valutato i valori agricoli medi della Provincia di Pistoia, dati dall'Agenzia del Territorio, riferiti all'annualità 2013 (ultima disponibile), Regione Agraria 2, colline della Valdinievole, in cui è inserito il comune di Pescia dove, ai terreni destinati ad uliveto, è stato attribuito un valore pari ad €. 67.000,00/ha, ossia €. 6,70 al metro quadrato, ai terreni destinati a vigneto e vigneto specializzato, è stato attribuito un valore medio pari ad €. 53.500,00/ha, ossia €. 5,35 al metro quadrato ed, ai terreni destinati a seminativi in generale (media di tutti i tipi), è stato attribuito un valore pari ad €. 49.500,00/ha, ossia €. 6,95 al metro quadrato.

Tenuto conto dei valori sopra riportati, avuti da agronomi ed organizzazioni professionali di zona, della notevole estensione degli appezzamenti di terreno in oggetto, del grado di invecchiamento delle colture in essere, delle porzioni incolte, della buona accessibilità e coltivabilità, della vicinanza al centro abitato di Veneri, e considerato inoltre il contratto di affitto di fondo rustico in essere, ho ritenuto giusto ed equo ridurre tali valori portandoli ad 4,20 euro per gli appezzamenti destinati ad uliveto, ad 3,35 euro per gli appezzamenti destinati a vigneto ed, in fine, ad 2,50 euro per gli appezzamenti destinati a seminativi vari.

Ovviamente avendo un unico valore unitario al metro quadrato da applicare alla superficie convenzionale, nella fattispecie pari ad €. 4,20, ossia il valore attribuito agli appezzamenti di terreno destinati ad oliveto, dato il suo maggiore valore di mercato, sono stati applicati dei coefficienti riduttivi alle superfici dei terreni con utilizzazione colturale diversa da oliveto, ossia vigneto pari all'80% e seminativi vari pari al 60%, al fine di rapportare le superfici di tali colture, ai valori sopra attribuiti alle stesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Pescia (PT) - via di Pratalozzo	55566,00 mq	4,20 €/mq	€ 233.377,20	100,00%	€ 233.377,20
				Valore di stima:	€ 233.377,20

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati vigneto ed in minima parte a seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 45284 (circa 4,5 ettari). Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 96, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 97, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 120, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 121, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 382, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 382, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 399, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 151.098,40

Il metodo utilizzato per la stima degli appezzamenti di terreno agricoli in oggetto è quello "sintetico comparativo", metodo che va a determinare il più probabile valore di mercato, che il bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete e consiste nella previsione della somma che, con maggiore probabilità, verrebbe attribuita al bene se questo fosse posto in vendita.

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento che, purtroppo, nella fattispecie, non si riscontra e comunque, qualora si fossero riscontrate anche compravendite in zona, di appezzamenti di terreno agricoli con analoghe destinazioni colturali, i valori unitari medi contenuti nelle stesse, risulterebbero di difficile applicazione ai fini comparativi, agli appezzamenti di terreno in oggetto, data la probabile minore estensione degli stessi, rispetto a quelli costituenti il bene in oggetto, che non consentirebbe una corretta comparazione.

Tuttavia è stato possibile reperire informazioni presso agronomi ed organizzazioni agricole professionali di zona, oltre che operatori economici del settore immobiliare che operano in zona, relative ad appezzamenti di terreno aventi stessa destinazione agricola, ubicazione in zone limitrofe, simile vastità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle degli appezzamenti di terreno oggetto di stima, che mi hanno indicato, basandosi su passaggi di proprietà effettuati di recente, un prezzo medio al metro quadrato variabile tra i 3 ed i 4 euro, per gli appezzamenti destinati a vigneto e tra i 2 ed i 2,5 euro, per gli appezzamenti destinati a seminativo.

Al solo fine informativo, ho inoltre valutato i valori agricoli medi della Provincia di Pistoia, dati dall'Agenzia del Territorio, riferiti all'annualità 2013 (ultima disponibile), Regione Agraria 2, colline della Valdinievole, in cui è inserito il comune di Pescia dove, ai terreni destinati a vigneto e vigneto specializzato, è stato attribuito un valore medio pari ad €. 53.500,00/ha, ossia €. 5,35 al metro quadrato ed, ai terreni destinati a seminativo, è stato attribuito un valore pari ad €. 28.000,00/ha, ossia €. 2,80 al metro quadrato.

Tenuto conto dei valori sopra riportati, avuti da agronomi ed organizzazioni professionali di zona, della notevole estensione degli appezzamenti di terreno in oggetto, del grado di invecchiamento delle colture in essere, delle porzioni incolte, della buona accessibilità e coltivabilità, della vicinanza al centro abitato di Veneri, e considerato inoltre l'attuale stato di abbandono delle colture presenti, ho ritenuto giusto ed equo ridurre tali valori, relativi alle colture presenti, portandoli ad 3,35 euro per gli appezzamenti destinati a vigneto ed 2,00 euro per gli appezzamenti destinati a seminativo.

Ovviamente avendo un unico valore unitario al metro quadrato da applicare alla superficie convenzionale, nella fattispecie pari ad €. 3,35, ossia il valore attribuito agli appezzamenti di terreno destinati a vigneto, dato il suo maggiore valore di mercato, è stato applicato un coefficiente riduttivo alla superficie del terreno con utilizzazione colturale a seminativo, pari al 60%, al fine di rapportare la superficie di tale coltura, al valore sopra attribuito alle stesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Pescia (PT) - via di Pratalozzo	45104,00 mq	3,35 €/mq	€ 151.098,40	100,00%	€ 151.098,40
Valore di stima:					€ 151.098,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Stante quanto riportato nella sezione inerente il criterio di formazione dei lotti, si precisa che per i fabbricati rurali costituenti i beni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, nel caso di acquisto da parte di un non "coltivatore diretto", sono dovuti gli oneri verdi per la loro deruralizzazione edilizia, con spese derivanti, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, meglio quantificate nella sezione inerente la regolarità edilizia degli immobili.

Inoltre, come previsto dall'art. 76 dell L.R. Toscana n° 65/2014, il trasferimento parziale di fondi agricoli al di fuori di programmi aziendali, comporta l'inedificabilità decennale, sia per i terreni che per i fabbricati, per nuove costruzioni od ampliamenti, salvo la possibilità di procedere per i fabbricati, con la loro ristrutturazione edilizia, nel rispetto della normativa vigente in materia e della schedatura specifica di ogni immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Pescia, li 09/12/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Angioli Gianfranco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Documento A - Planimetria generale con suddivisione lotti - vista con Google Earth. (Aggiornamento al 06/08/2019)

- ✓ N° 3 Altri allegati - Documento B - Visura ipotecaria. (Aggiornamento al 13/06/2019)
- ✓ N° 47 Altri allegati - Documento C - Documentazione catastale. (Aggiornamento al 13/06/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documento D - Parere Agronomo e nota del Comune di Pescia. (Aggiornamento al 06/08/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documento E - Copia atti provenienza non contenuti nel fascicolo. (Aggiornamento al 06/08/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti F - Copia atti degli immobili comparabili. (Aggiornamento al 06/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documento G - Copia Contratto di Affitto di Fondo Agrario. (Aggiornamento al 06/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documento H - Copia Certificato di destinazione urbanistica dei terreni. (Aggiornamento al 06/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documento I - Elenco particelle con destinazioni colturali effettive. (Aggiornamento al 06/08/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documento L - Copia e-mail studi legali e parte affittuaria dei terreni. (Aggiornamento al 06/08/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documento M - Documentazione fotografica. (Aggiornamento al 06/08/2019)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26  
Trattasi di villa settecentesca destinata a civile abitazione, attualmente disabitata, in aderenza ad est a fabbricato agricolo (bene 2), ubicata in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocata su tre piani fuori terra, oltre a cappella privata, autorimessa e resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 2, Categoria B7 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 5, Categoria A8 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto non risulta schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risulta schedato con il numero 847, immobile con classe di valore 4, regolato dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Il medesimo immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica", sottozona "R13 - Ezf - Veneri", disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26  
Trattasi di fabbricato di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitato, costituito da un appartamento destinato ad abitazione, con soprastante soffitta sottotetto, un ampio essiccatoio e locali ad uso cantina, in aderenza ad ovest alla villa (bene 1), ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocata su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto non risulta schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risulta schedato con il numero 847, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Il medesimo immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica", sottozona "R13 - Ezf - Veneri", disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26  
Trattasi di fabbricati di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitati, costituiti da tre corpi di fabbrica distinti, di cui uno composto da due appartamenti destinati ad abitazione, con cantine, fienile, deposito e soffitte annesse, e gli altri due destinati a deposito, costituenti complessivamente cinque unità immobiliari, ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con

accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocati su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 10, Categoria A4 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 13, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale risulta schedato con il numero 848, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica", sottozona "R13 - Ezf - Veneri", disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 21-23 Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "La Villa e la Puzzola", attualmente disabitato, costituenti quattro unità immobiliari, ossia due appartamenti, un magazzino ed una rimessa, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 21 e 23, dislocato per lo più su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 283, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale risulta schedato con il numero 852, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "R - Rinnovo, Riqualficazione, Ristrutturazione Urbanistica", sottozona "R13 - Ezf - Veneri", disciplinata dall'articolo 49/13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 4 Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annesso altro manufatto accessorio di poco distaccato, denominato "Remolano", attualmente disabitato, costituenti una unica unità immobiliare, destinata ad abitazione con cantine e tettoia, per il fabbricato principale, e legnaia, tettoia, ripostigli e fienile, per il manufatto di poco distaccato, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 4, dislocato su due

piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 294, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto non risultano schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risultano schedati con il numero 837 (edificio principale) e 834 (fabbricato accessorio), immobili con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E2 - Agricole di Pianura a Prevalente Coltura Orto-Floro-Vivaistica", disciplinata dall'articolo 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

#### LOTTO 4

---

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 20  
Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annesso altro manufatto accessorio di poco distaccato a sud, denominato "Francioni 3", attualmente disabitati, costituenti una unica unità immobiliare, destinata ad abitazione con cantine, tettoia e fienile, per il fabbricato principale, e fienile con ripostigli, per il manufatto a sud, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 20, dislocato su due piani fuori terra oltre soffitta, per il fabbricato principale e su unico piano per il fabbricato accessorio e corredati da resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 198, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto non risulta schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risulta schedato con il numero 884, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E2 - Agricole di Pianura a Prevalente Coltura Orto-Floro-Vivaistica", disciplinata dall'articolo 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

#### LOTTO 5

---

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.  
Trattasi di fabbricato di natura rurale, denominato "Ex Favilla", relativo ad un rudere inabitabile destinato ad abitazione, da molti anni in pessime condizioni di stabilità, costituente una unica unità immobiliare, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo s.n.c., dislocato su due piani fuori terra oltre soffitta e corredato da resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 150, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto non risulta schedato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, risulta schedato con il numero 894, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Il medesimo immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "D", sottozona "D1 - Artigianali e Industriali di Completamento", disciplinata dall'articolo 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "F5 - Parti del Territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti", disciplinata dall'articolo 26.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 10  
Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "Francioni 1", attualmente disabitato, costituenti quattro unità immobiliari, ossia una abitazione con cantine, soffitte e fienile, un magazzino, un magazzino con forno ed una rimessa, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 10, dislocato su due piani fuori terra per il fabbricato principale e su unico piano per gli altri manufatti accessori, corredato da resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 191, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 189 - Fg. 91, Part. 191, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 188, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 190, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale risulta schedato con il numero 858, immobile con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Il medesimo immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E1A - Agricole Collinari a oliveto e Vigneto", disciplinata dall'articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.  
Trattasi di piccolo fabbricato di natura rurale, con annesso resede esclusivo di pertinenza, costituente una unica unità immobiliare, destinata a deposito e tettoia, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso tramite stradello interpodereale con sbocco su via di Pratalozzo, dislocato su unico piano fuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 249, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il manufatto in oggetto non risulta schedato e ricade nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E1A - Agricole Collinari a oliveto e Vigneto", disciplinata dall'articolo 62 delle

Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4  
Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "Pratalozzo", attualmente disabitato, costituenti due unità immobiliari destinate ad abitazione con accessori, ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 2 e 4, tramite stradello interpoderale, dislocati per lo più su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 63, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 63, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto non risultano schedati nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia mentre, nel Piano Operativo Adottato, il fabbricato principale ed il manufatto accessorio a sud, risultano schedati rispettivamente con il numero 936 e numero 940, immobili con classe di valore 4, regolata dall'art. 18.4 (Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Pescia ed, il manufatto accessorio a nord, risulta schedato con il numero 1988, immobile con classe di valore 8, regolata dall'art. 18.8 (Modifiche alla classe di valore di edifici di valore storico, architettonico, tipologico) delle Norme tecniche di Attuazione di cui sopra. I medesimi immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "E", sottozona "E2 - Agricole di Pianura a Prevalente Coltura Orto-Floro-Vivaistica", disciplinata dall'articolo 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia e, nel Piano Operativo Adottato, in zona territoriale omogenea "E2 - Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Collina", disciplinata dall'articolo 25.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pescia. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo  
Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a uliveto, vigneto e seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 290.624 (circa 29 ettari). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 289, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 148, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 149, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 151, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 151, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 152, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 153, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 153, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 181, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 183, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 184, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 185, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 186, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 194, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 91, Part. 194, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 195, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 196, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 199, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 199, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 200, Porz. AA, Qualità

Seminativo - Fg. 91, Part. 200, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 201, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 201, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 250, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 250, Porz. AB, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 91, Part. 252, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 252, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 254, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 91, Part. 274, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 91, Part. 275, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 276, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 276, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 277, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 277, Porz. AB, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 91, Part. 278, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 278, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 279, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 91, Part. 280, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 281, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 282, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 282, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 284, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 284, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 288, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 91, Part. 290, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 91, Part. 291, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 292, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 293, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 295, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 296, Qualità Frutteto - Fg. 91, Part. 297, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 299, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 299, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 301, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 301, Porz. AB, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 91, Part. 302, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 303, Porz. AA, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 91, Part. 303, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 324, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 325, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 325, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 91, Part. 326, Qualità Pascolo - Fg. 91, Part. 327, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 328, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 329, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 330, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 337, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 338, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 339, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 376, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 376, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 380, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 380, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 384, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 386, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 386, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 386, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 387, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 388, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 413, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 414, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 414, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 415, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 415, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 419, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 419, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 422, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 423, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 424, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 91, Part. 425, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 426, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 426, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 427, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 427, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 428, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 428, Porz. AB, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 91, Part. 430, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 430, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 431, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 472, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 475, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 384, Porz. AB, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli appezzamenti di terreno in oggetto ricadono secondo il Piano Regolatore Generale vigente e secondo il Piano Operativo Adottato del Comune di Pescia, in zone territoriali omogenee prevalentemente agricole, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2019, rilasciato dal Comune di Pescia in data 05/07/2019, protocollo n. 25625, allegato alla presente. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

- Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a uliveto, vigneto e seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 84670 (circa 8,5 ettari). Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 47, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 61, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 62, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 64, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 70, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 71, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 72, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 75, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 75, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 102, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 102, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 393, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 393, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 394, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 395, Qualità Frutteto - Fg. 91, Part. 396, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 397, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 398, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 398, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 679, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 744, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 744, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Gli appezzamenti di terreno in oggetto ricadono secondo il Piano Regolatore Generale vigente e secondo il Piano Operativo Adottato del Comune di Pescia, in zone territoriali omogenee prevalentemente agricole, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2019, rilasciato dal Comune di Pescia in data 05/07/2019, protocollo n. 25625, allegato alla presente. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

## LOTTO 11

- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via di Pratalozzo

Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati vigneto ed in minima parte a seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 45284 (circa 4,5 ettari). Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 96, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 97, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 120, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 121, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 382, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 382, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 399, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Gli appezzamenti di terreno in oggetto ricadono secondo il Piano Regolatore Generale vigente e secondo il Piano Operativo Adottato del Comune di Pescia, in zone territoriali omogenee prevalentemente agricole, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2019, rilasciato dal Comune di Pescia in data 05/07/2019, protocollo n. 25625, allegato alla presente. Essendo in salvaguardia, in quanto non ancora approvato il Piano Operativo, valgono le norme più restrittive dei due strumenti urbanistici.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2017 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 2, Categoria B7 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 5, Categoria A8 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	735,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in oggetto si trova in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con alcuni locali posti al piano secondo che presentano infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura che in alcuni punti, risulta notevolmente deteriorato, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti. Oltre a quanto sopra, l'immobile presenta pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per i bagni e la cucina, anch'essi non a norma e parzialmente funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento e/o revisione, dove possibile recuperarli. Esternamente l'immobile presenta alcune porzioni di intonaco ammalorate, il solaio di copertura non ha i canali ma solo alcuni discendenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale l'immobile si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di villa settecentesca destinata a civile abitazione, attualmente disabitata, in aderenza ad est a fabbricato agricolo (bene 2), ubicata in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocata su tre piani fuori terra, oltre a cappella privata, autorimessa e resede esclusivo di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	416,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in oggetto si trova in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con alcuni locali posti al piano secondo che presentano infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura che in alcuni punti, risulta notevolmente deteriorato, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti. Oltre a quanto sopra, l'immobile presenta pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per i bagni e la cucina, anch'essi non a norma e parzialmente funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento e/o revisione, dove possibile recuperarli. Esternamente l'immobile presenta alcune porzioni di intonaco ammalorate, il solaio di copertura non ha i canali ma solo alcuni discendenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali,		

	visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale l'immobile si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitato, costituito da un appartamento destinato ad abitazione, con soprastante soffitta sottotetto, un ampio essiccatoio e locali ad uso cantina, in aderenza ad ovest alla villa (bene 1), ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocata su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 298, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 10, Categoria A4 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 298, Sub. 13, Categoria C2	<b>Superficie</b>	600,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto si trovano in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con porzione del solaio di copertura del deposito rappresentato dal subalterno 13 crollato e molti locali posti al piano primo, dei vari fabbricati, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti. Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per le cucine, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento. Esternamente i fabbricati presentano la quasi totalità degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per le abitazioni, ed utilizzati, per i depositi, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricati di natura rurale (ex fattoria), attualmente disabitati, costituiti da tre corpi di fabbrica distinti, di cui uno composto da due appartamenti destinati ad abitazione, con cantine, fienile, deposito e soffitte annesse, e gli altri due destinati a deposito, costituenti complessivamente cinque unità immobiliari, ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 26, dislocati su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2

<b>Bene N° 4 - Fabbricato civile</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 21-23

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 283, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 283, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	611,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto si trovano in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con porzione dei solai di copertura crollati, limitatamente al ripostiglio ed al magazzino ad ovest del fabbricato principale e della rimessa antistante il medesimo, porzione della muratura del piano primo del magazzino sopra menzionato anch'essa crollata, con alcuni locali posti al piano primo, del fabbricato principale, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti. Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per le cucine ed i bagni, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento. Esternamente i fabbricati presentano alcune porzioni degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per le abitazioni, ed utilizzati, per il magazzino e la rimessa, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "La Villa e la Puzzola", attualmente disabitato, costituenti quattro unità immobiliari, ossia due appartamenti, un magazzino ed una rimessa, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 21 e 23, dislocato per lo più su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3

<b>Bene N° 5 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 294, Categoria A3	<b>Superficie</b>	384,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, il fabbricato principale si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione del solaio soprastante la cantina sud e l'intero solaio soprastante la cucina crollati, come lo sono gran parte del solaio di copertura della porzione sud dell'edificio, risultando inoltre pericolanti gli altri solai del piano primo e le restanti porzioni del solaio di copertura, sia del fabbricato principale che di quelle accessorio a sud, presentano notevoli infiltrazioni, con alcuni travature principali e travicelli inflessi e/o rotti. Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in gran parte ammalorati, dove presenti, con efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo e nei locali privi della copertura, gli impianti presenti, limitatamente al fabbricato principale, sono quello elettrico, fuori traccia, e quello idrico sanitario per la cucina ed il bagno, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento. Esternamente i fabbricati presentano gran parte degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per quello principale, ed utilizzati,		

	per quello accessorio, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti ed ingenti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annesso altro manufatto accessorio di poco distaccato, denominato "Remolano", attualmente disabitato, costituenti una unica unità immobiliare, destinata ad abitazione con cantine e tettoia, per il fabbricato principale, e legnaia, tettoia, ripostigli e fienile, per il manufatto di poco distaccato, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 4, dislocato su due piani fuori terra e corredato da resede esclusivo di pertinenza.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 4

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 20		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 198, Categoria A3	<b>Superficie</b>	342,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, il fabbricato principale si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione di solai interni e di copertura crollati, risultando inoltre pericolanti gli altri solai interni e le restanti porzioni del solaio di copertura, sia del fabbricato principale che di quello accessorio a sud. Oltre a quanto sopra, si presume, date le caratteristiche tipologiche e formali dei beni in oggetto, che gli stessi abbiano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in gran parte ammalorati, dove presenti, con efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo e nei locali privi della copertura, gli impianti presenti, limitatamente al fabbricato principale, siano quello elettrico, fuori traccia, e quello idrico sanitario per la cucina ed il bagno, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento. Esternamente i fabbricati presentano gran parte degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per quello principale, ed utilizzati, per quello accessorio, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti ed ingenti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annesso altro manufatto accessorio di poco distaccato a sud, denominato "Francioni 3", attualmente disabitati, costituenti una unica unità immobiliare, destinata ad abitazione con cantine, tettoia e fienile, per il fabbricato principale, e fienile con ripostigli, per il manufatto a sud, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 20, dislocato su due piani fuori terra oltre soffitta, per il fabbricato principale e su unico piano per il fabbricato accessorio e corredati da resede esclusivo di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

<b>Bene N° 7 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 150, Categoria F2	<b>Superficie</b>	241,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, il fabbricato principale si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con la quasi totalità dei solai interni e porzione del solaio di copertura crollati, risultando inoltre pericolanti gli altri solai interni e le restanti porzioni del solaio di copertura. Oltre a quanto sopra, si presume, date le caratteristiche tipologiche e formali del fabbricato in oggetto, che lo stesso abbia pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in gran parte ammalorati, dove presenti, con efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo e terzo e nei locali privi della copertura, gli impianti presenti, siano quello elettrico, fuori traccia, e quello idrico sanitario per la cucina ed il bagno, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento. Esternamente il fabbricato presenta gran parte degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale il fabbricato si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti ed ingenti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di natura rurale, denominato "Ex Favilla", relativo ad un rudere inabitabile destinato ad abitazione, da molti anni in pessime condizioni di stabilità, costituente una unica unità immobiliare, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo s.n.c., dislocato su due piani fuori terra oltre soffitta e corredato da resede esclusivo di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6

<b>Bene N° 8 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 191, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 189 - Fg. 91, Part. 191, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 91, Part. 188, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 91, Part. 190, Categoria C2	<b>Superficie</b>	356,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato principale ed il piccolo manufatto accessorio ad ovest si trovano in mediocri condizioni di statica e di manutenzione, con porzione del solaio soprastante la camera ad est parzialmente crollato, altri solai intermedi e di copertura pericolanti, con alcuni locali posti al piano primo, del fabbricato principale, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti. Oltre a quanto sopra, gli immobili presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per la cucina ed il bagno, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento. Esternamente i fabbricati presentano alcune porzione degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale il fabbricato principale, con i suoi annessi, si presenta in condizioni tali da non poter essere attualmente abitato, se non prima di aver eseguito sullo stesso,		

	importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "Francioni 1", attualmente disabitato, costituenti quattro unità immobiliari, ossia una abitazione con cantine, soffitte e fienile, un magazzino, un magazzino con forno ed una rimessa, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 10, dislocato su due piani fuori terra per il fabbricato principale e su unico piano per gli altri manufatti accessori, corredato da resede esclusivo di pertinenza.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 7

Bene N° 9 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo s.n.c.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 249, Categoria C2	<b>Superficie</b>	41,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come accennato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, il manufatto in oggetto si trova in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione della muratura portante gravemente lesionata e solaio di copertura pericolante, che presenta infiltrazioni di acqua ed alcuni travature principali e travicelli inflessi e/o rotti oltre ad essere privo di canali e discendenti. Detto immobile, ha pavimenti in terra battuta, è privo di intonaci, ossia con finitura interna ed esterna in pietra faccia vista, è privo di qualsiasi impianto ed infissi, ad accezione della porta di accesso in legno, in cattivo stato di manutenzione. In generale, tale manufatto si presenta in condizioni tali da non poter essere utilizzato in sicurezza, se non prima di aver eseguito sullo stesso, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di piccolo fabbricato di natura rurale, con annesso resede esclusivo di pertinenza, costituente una unica unità immobiliare, destinata a deposito e tettoia, ubicato in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso tramite stradello interpodereale con sbocco su via di Pratalozzo, dislocato su unico piano fuori terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8

Bene N° 10 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo n. 2-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 63, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 63, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	655,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto si trovano in pessime condizioni di statica e di manutenzione, con porzione dei solai di copertura, dei soffitti e delle murature crollati, come meglio specificato nella sezione inerente la consistenza dell'immobile, con i residui solai ad oggi pericolanti, ed alcuni locali posti al piano primo e secondo del fabbricato principale, che presentano infiltrazioni provenienti dai solai di copertura che in alcuni punti, risultano notevolmente deteriorati, con alcuni travicelli inflessi e/o rotti. Gli immobili di cui trattasi presentano pavimenti costituiti da mezzane in cotto, intonaci interni in parte ammalorati, con alcune efflorescenze di umido, in special modo al piano primo e secondo, gli impianti presenti sono quello elettrico, in parte sotto traccia ed in parte entro traccia non a norma, e quello idrico sanitario per le cucine ed i bagni, anch'essi non a norma e funzionanti, per cui necessita il loro completo rifacimento. Esternamente i fabbricati presentano alcune porzione degli intonaci ammalorati, dove presenti, i solai di copertura, hanno i canali ed i discendenti in latta, dove presenti, gli infissi esterni sono in legno e risultano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, come le porte interne, anch'esse in legno per i quali, visto le condizioni in cui versano, necessita della loro sostituzione. In generale i fabbricati si presentano in condizioni tali da non poter essere attualmente abitati, per le abitazioni, ed utilizzati, per il locali accessori, se non prima di aver eseguito sugli stessi, importanti opere di ristrutturazione edilizia, sia interne che esterne.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di natura rurale, con annessi altri manufatti accessori di poco distaccati, denominato "Pratalozzo", attualmente disabitato, costituenti due unità immobiliari destinate ad abitazione con accessori, ubicati in Comune di Pescia, frazione Veneri, con accesso da via di Pratalozzo dal numero civico 2 e 4, tramite stradello interpoderale, dislocati per lo più su due piani fuori terra e corredati da resede esclusivo di pertinenza.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 9

Bene N° 11 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 289, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 148, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 149, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 151, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 151, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 152, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 153, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 153, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 181, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 183, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 184, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 185, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 186, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 194, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 91, Part. 194, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 195, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 196, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 199, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 199, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 200, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 200, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 201, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 201, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 250, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 250, Porz. AB, Qualità Oliveto vigneto - Fg. 91, Part. 252, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 91, Part. 252, Porz. AB,	<b>Superficie</b>	208681,10 mq



	destinate a vigneto, hanno differenti destinazioni produttive, ossia vitigni a bacca bianca e bacca nera, con alcune porzioni classificate come "IGT Toscano" e "DOC Bianco della Valdinievole", con viti di "Trebiano", "Sangiovese" e "Malvasia" ed in fine, le porzioni destinate a bosco, sono prevalentemente costituite da cedui, con soprassuoli di scarsa qualità, da utilizzarsi prevalentemente per ottenere legna da ardere di buona qualità. Detti appezzamenti di terreno, risultano di facile accessibilità, tramite la via comunale e la viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri bianche ed in terra battuta, normalmente transitabili con mezzi meccanici mentre, data la giacitura ondulata dei versanti, come sistemazioni idraulico agrarie sono presenti vari ciglioni e alcuni terrazzi delimitati da muri a secco, con presenza di vari fossi, che attraversano gli appezzamenti di terreno che, al momento, risultano ben regimentati, dal punto di vista idraulico, senza mostrare fenomeni di dissesto rilevabili. L'irrigazione delle colture presenti è garantita da vari pozzi presenti sui terreni oltre che dall'invaso artificiale, insistente sulla particella 252, interamente recintato con pali e rete metallica, con pertinenze annesse, sulle quali è presente un pergolato in legno, ed un'area di sosta attrezzata con panche in legno.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a uliveto, vigneto e seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 290.624 (circa 29 ettari).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 10

Bene N° 12 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 47, Qualità Bosco ceduo - Fg. 91, Part. 61, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 62, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 64, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 70, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 71, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 72, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 75, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 75, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 102, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 102, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 393, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 393, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 394, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 395, Qualità Frutteto - Fg. 91, Part. 396, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 397, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 398, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 398, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 679, Qualità Canneto - Fg. 91, Part. 744, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 744, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	55566,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli appezzamenti di terreno che costituiscono il bene in oggetto, sono di natura collinare, con microclima tipicamente mediterraneo, idoneo per l'attività olivicola e viticola, sono principalmente destinati a seminativi (circa 6 ettari) e vigneto (circa 2 ettari) ed in minima parte ad oliveto (poco più di mille metri), con irrigazione delle colture presenti garantita dal pozzo presente sul terreno (particella 71). Le porzioni destinate a seminativi sono a riposto da alcuni anni, stante la scarsa redditività di cereali negli ultimi periodi, con alcune superfici che si stanno trasformando naturalmente in prati stabili e/o pascoli, le porzioni destinate ad oliveto, con densità pari a circa 230 piante ad ettaro, hanno piante prevalentemente di "Leccino" e "Frantoio" mentre le porzioni destinate a vigneto, hanno differenti destinazioni produttive, ossia vitigni a bacca bianca e bacca nera, con alcune porzioni classificate come "IGT Toscano" e "DOC Bianco della Valdinievole", con viti di "Trebiano", "Sangiovese" e "Malvasia". Detti appezzamenti di		

	terreno, risultano di facile accessibilità, tramite la via comunale e la viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri bianche ed in terra battuta, normalmente transitabili con mezzi meccanici mentre, data la giacitura ondulata dei versanti, come sistemazioni idraulico agrarie sono presenti vari ciglioni e alcuni terrazzi delimitati da muri a secco, con presenza di vari fossi, che attraversano gli appezzamenti di terreno che, al momento, risultano ben regimentati, dal punto di vista idraulico, senza mostrare fenomeni di dissesto rilevabili.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati a uliveto, vigneto e seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 84670 (circa 8,5 ettari).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 11

Bene N° 13 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via di Pratalozzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 96, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 97, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 120, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 121, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 382, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 91, Part. 382, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 91, Part. 399, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	45104,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli appezzamenti di terreno che costituiscono il bene in oggetto, sono di natura collinare, con microclima tipicamente mediterraneo, idoneo per l'attività olivicola e viticola, sono principalmente destinati a vigneto (circa 4,5 ettari) ed in minima parte a seminativi (poco meno di cinquecento metri). Non è stato possibile verificare sul posto la presenza di pozzi per l'irrigazione degli appezzamenti di terreno in oggetto. Le porzioni destinate a vigneto, hanno vitigni a bacca bianca, con viti di "Trebiano", con una produttività limitata data la bassa densità delle colture presenti e lo stato di abbandono delle stesse. Detti appezzamenti di terreno, risultano di facile accessibilità, tramite la via comunale e la viabilità interna, costituita da vie vicinali e campestri bianche ed in terra battuta, normalmente transitabili con mezzi meccanici mentre, data la giacitura ondulata dei versanti, come sistemazioni idraulico agrarie sono presenti vari ciglioni, con presenza di vari fossi, che attraversano gli appezzamenti di terreno che, al momento, risultano ben regimentati, dal punto di vista idraulico, senza mostrare fenomeni di dissesto rilevabili se non alcuni fenomeni di erosione del terreno nella parte alta del vigneto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di vari appezzamenti di terreni agricoli, prevalentemente destinati vigneto ed in minima parte a seminativo, costituenti porzione della ex "fattoria Veneri", posti in Comune di Pescia (PT), frazione Veneri, con accesso diretto da via di Pratalozzo ed altri stradelli interpoderali, il tutto della superficie catastale complessiva pari a mq. 45284 (circa 4,5 ettari).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 26**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 21-23**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00



**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 4**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento

Iscritto a Pescia il 03/02/2010

Reg. gen. 513 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

*Trascrizioni*



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 20**

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a Pescia il 07/06/2006

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925

Quota: 1/1

Importo: € 7.600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento

Iscritto a Pescia il 03/02/2010

Reg. gen. 513 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

*Trascrizioni*



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



---

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO S.N.C.**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00



**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



---

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 10**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006



Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925

Quota: 1/1

Importo: € 7.600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento

Iscritto a Pescia il 03/02/2010

Reg. gen. 513 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00



### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO S.N.C.**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a Pescia il 07/06/2006

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925

Quota: 1/1

Importo: € 7.600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento

Iscritto a Pescia il 03/02/2010

Reg. gen. 513 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



---

### BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO N. 2-4

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a Pescia il 07/06/2006

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925

Quota: 1/1

Importo: € 7.600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento

Iscritto a Pescia il 03/02/2010

Reg. gen. 513 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



---

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a Pescia il 07/06/2006

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925

Quota: 1/1

Importo: € 7.600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.800.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento

Iscritto a Pescia il 03/02/2010

Reg. gen. 513 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

- **Domanda giudiziale per riscatto immobili**

Trascritto a Pescia il 25/06/2007

Reg. gen. 4402 - Reg. part. 2158

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente trascrizione era stata trascritta contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società in liquidazione, limitatamente alle particelle 149, 151, 152, 153, 196, 199, 254, 281, 415, 419, 424, 425, 473, 474 e 475 per cui, colpiva anche alcune particelle facenti parte del presente bene. E' da rilevare che tale trascrizione ad oggi non risulta pregiudizievole, in quanto la causa civile iscritta al R.G. n. 40237/07 del Tribunale di Pistoia, come riportato nella mail che mi ha inviato l'Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 15/07/2019, è terminata con sentenza di rigetto della domanda di retratto agrario, introdotta dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contestuale rigetto della domanda di quest'ultima, verso detta signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per richiesta danni. Non avendo appellato alcuna delle parti, nei termini di legge, la sentenza di cui sopra è passata in giudicato divenendo definitiva. Il legale, in detta mail comunicava inoltre che a breve avrebbe proceduto alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale pendente sugli immobili per cui, qualora tale cancellazione avvenga prima dell'aggiudicazione del bene, la cancellazione di detta formalità non rimarrà a carico della procedura, altrimenti si.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2017

Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017  
Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI PRATALOZZO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Pescia il 07/06/2006  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 1925  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.800.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 03/02/2010  
Reg. gen. 513 - Reg. part. 117  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/06/2017



Reg. gen. 2696 - Reg. part. 1855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

