

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisogni Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	11
Stato conservativo .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Lotto 2 .....	17
Descrizione .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	20
Stato conservativo .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Lotto 3 .....	27
Descrizione .....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29

Titolarità .....	29
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	30
Dati Catastali .....	30
Stato conservativo .....	31
Servitù, censo, livello, usi civici .....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali .....	33
Formalità pregiudizievoli .....	35
Normativa urbanistica .....	36
Regolarità edilizia .....	36
Lotto 4 .....	38
Descrizione .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	40
Completezza documentazione ex art. 567 .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	41
Titolarità .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	42
Confini .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	42
Consistenza .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	43
Cronistoria Dati Catastali .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva .....	43

<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	43
Dati Catastali .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	45
Stato conservativo .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	46
Servitù, censo, livello, usi civici .....	46
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	47
Stato di occupazione .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	48
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	48
Provenienze Ventennali .....	49
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	50
Formalità pregiudizievoli .....	53
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	53
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	54
Normativa urbanistica .....	56
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	56
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	56
Regolarità edilizia .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva.....	57
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	60

Lotto 5.....	62
Descrizione.....	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarietà.....	64
Confini.....	64
Consistenza.....	64
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali.....	66
Precisazioni.....	66
Stato conservativo.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Stato di occupazione.....	67
Provenienze Ventennali.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	71
Regolarità edilizia.....	71
Stima / Formazione lotti.....	74
<b>Lotto 1</b> .....	74
<b>Lotto 2</b> .....	77
<b>Lotto 3</b> .....	80
<b>Lotto 4</b> .....	83
<b>Lotto 5</b> .....	88
Riserve e particolarità da segnalare.....	91
Riepilogo bando d'asta.....	98
<b>Lotto 1</b> .....	98
<b>Lotto 2</b> .....	98
<b>Lotto 3</b> .....	99
<b>Lotto 4</b> .....	100
<b>Lotto 5</b> .....	102
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E.....	103
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 27.455,00</b> .....	103
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.290,00</b> .....	103
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 85.850,00</b> .....	104
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 591.386,00</b> .....	105
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 207.900,00</b> .....	107
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	109
<b>Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via degli Alberghi nc. 64, piano terreno</b> .....	109

<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 2 - 4 , piano terreno .....	109
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 6, piano primo .....	110
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva .....	110
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4 .....	111
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 23 .....	112



All'udienza del 19/11/2025, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX settembre 5 - 51100 - Pistoia (PT), email [bisogni.felice@gmail.com](mailto:bisogni.felice@gmail.com), PEC [felice.bisogni@geopec.it](mailto:felice.bisogni@geopec.it), Tel. 3480314116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via degli Alberghi nc. 64, piano terreno
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 2 - 4 , piano terreno
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 6, piano primo
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 23



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via degli Alberghi nc. 64, piano terreno

## DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato condominiale di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) via degli Alberghi nc. 60 - 62 - 64 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a negozio posta al piano terreno con accesso dal nc. 64 (già nc. 38) di detta via composta da un locale oltre disimpegno servizio igienico w.c. e ripostiglio.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il fabbricato condominiale è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori.

In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria.

La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 1 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare ad uso commerciale situata in via degli Alberghi nc. 64;
- con il n. 2 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato condominiale e degli interni dell'unità immobiliare ad uso commerciale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

## 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)

Con il n. 3 si unisce le certificazioni di stato civile rilasciate dall'anagrafe del Comune di Pescia da cui si evince, tra l'altro, che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in stato civile libero.

## CONFINI

L'unità immobiliare ad uso commerciale confina con via degli Alberghi, con vano scala che conduce al piano superiore, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al piano superiore, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,80 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1966 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 175, Sub. 2 porzione C Categoria C2 Superficie catastale 44 mq

Dal <b>18/08/2006</b> al <b>04/08/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 512, Sub. 2 Categoria C1 Cl.12
Dal <b>05/08/2009</b> al <b>14/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 512, Sub. 2 Categoria C1 Cl.12

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	512	2		C1	12	mq. 47	mq. 53 mq	1026,77 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

La documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 viene unita con il n. 4

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 si presenta in normali condizioni di conservazione. La stessa presenta sulla parete lato sud due porte di comunicazione con locali di altra proprietà, anch'essi utilizzati dalla locataria quale laboratorio di pasticceria; esiste pertanto una certa promiscuità negli impianti. Inoltre le due porte di comunicazione con altra proprietà dovranno essere chiuse a cura e spese del soggetto e/o società che si renderà aggiudicataria del bene al momento della cessazione del rapporto locativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- strutture portanti in elevazione miste in muratura di pietrame e laterizio;
- solai di interpiano e di copertura in prevalenza con travi e travicelli in legno e scempiato in laterizio;
- manto di copertura in laterizio;
- facciate esterne rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiate con pitture idrorepellenti;
- canali di gronda e discendenti in lamiera;

Internamente l'unità immobiliare presenta le seguenti finiture ed impianti:

- porta ingresso in alluminio bronzato con specchiatura a vetri e serranda in lamiera;
- pavimentazione in mattonelle di monocottura;
- soffitti in parte dotati di controsoffittatura in cartongesso;
- servizio igienico pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata;
- finestre in legno con vetri semidoppi e inferriate metalliche;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idrico e fognario allacciati rispettivamente, all'acquedotto comunale e alla fognatura nera;
- impianto elettrico parte sotto traccia con conduttori in rame protetti da fulaxite e parte esterno alle murature con canalette in PVC, con prese, interruttori di serie e placche in pvc e quadri di comando di vecchio tipo;
- boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/01/1995
- Scadenza contratto: 22/01/2017

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 218,00

L'unità immobiliare risulta locata alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pescia il 09/10/1961 in qualità di titolare della omonima ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in base a contratto di locazione commerciale del 23/01/1995 registrato a Pescia il 25/01/1995, sottoscritto dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniuge defunto della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

La durata era prevista in anni sei con inizio dal 23/01/1995 con possibilità di rinnovo tacito in caso di mancata disdetta, per cui la scadenza è fissata nel giorno 22 gennaio 2031; il canone di locazione risultava pattuito in Euro 350,00 mensili.

Nel corso dell'accertamento sopralluogo effettuato in data 08/01/2026 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio della titolare) ha dichiarato che il canone attualmente corrisposto è pari ad Euro 218,00 mensili.

Sulla base delle informazioni ricevute attraverso primarie agenzie immobiliari che operano nel Comune di

Pescia e presso la Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate è emerso che il canone di locazione medio per fondi commerciali omologhi a quello di che trattasi è variabile da un minimo di Euro 5,00 ad un massimo di Euro 7,00 per metro quadrato di superficie convenzionale e tenuto conto che la superficie convenzionale del fondo commerciale è pari a mq. 53,00, lo scrivente ritiene che il valore locativo congruo per l'unità immobiliare di che trattasi sia pari ad Euro 300,00 mensili.

Con il n. 5 si unisce il contratto di locazione del 23/01/1995 unitamente alla interrogazione presso la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e ad alcune brochure pubblicitarie.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1966 al 17/08/2006	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Bellandi di Pescia	22/09/1966	14735	5704
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	29/09/1966		1500
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	28/09/1966	1499	196		
Dal 18/08/2006 al 04/08/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione integrativa in morte [REDACTED] apertasi in data 18/08/2006</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>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	08/09/2007		3139
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	10/08/2007	6	199		
Dal 05/08/2009 al 14/02/2026	**** Omissis ****	<b>scrittura privata di divisione autenticata nelle firme</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Donnini Francesco di Prato	05/08/2009	27516	7573
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	11/08/2009		2405
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Prato	06/08/2009	2362	

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.

Si uniscono:

- con il n. 6 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 22/09/1966 rep. 14735/5704 (trascrizione Reg. Part. 1500 del 29/09/1966);
- con il n. 7 la dichiarazione di successione integrativa in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 18/08/2006 (trascrizione Reg. Part. 3139/2007);
- con il n. 8 la scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009 rep. 27516/7573 (trascrizione Reg. Part. 2405 del 11/08/2009).
- con il n. 9 la nota di Trascrizione Reg. Part. 1256 del 18/04/2007 relativa all'accettazione tacita di eredità effettuata da tutti gli eredi del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (odierni soggetti esecutati) conseguente alla vendita dagli stessi effettuata con l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 03/04/2007 rep. 50593 racc. 27710, trascritto a Pescia il 18/04/2007 al n. 1256 del Registro Particolare (unito con il n. 10) mediante il quale sono stati venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia i beni indicati nella 1<sup>a</sup> denuncia di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fatta eccezione unicamente per l'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 179 sub. 6 del foglio di mappa n. 96 (oggi costituente il lotto n. 5 con il nuovo identificativo mappale n. 1252)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 10/03/2025  
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

#### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 13 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 512 sub. 2 del foglio di mappa n. 94 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, costituente il lotto n. 1;
- con il n. 14 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia con data di nascita che con il codice fiscale.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 ricade nella zona territoriale omogenea "A" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico, normata dall'art. 26.3 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato in epoca remota, di gran lunga antecedente al 17/08/1942.

Nell'anno 1966, in occasione della vendita dell'intero edificio in modo frazionato, sono state apportate trasformazioni alle singole unità immobiliari, con modifiche interne distributive, di consistenza ed anche di destinazione d'uso, nel caso di specie da magazzino a negozio.

Successivamente ancora, nel corso degli anni, sono state apportate ulteriori modifiche interne distributive con formazione di servizio igienico, antibagno e ripostiglio.

Tutte quante le suddette modifiche risulterebbero essere state eseguite in assenza di regolari autorizzazioni rilasciate dal Comune di Pescia.

Conseguentemente i costi per la loro regolarizzazione, attraverso un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014, comprensivi delle attività catastali di aggiornamento e della redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto dei relativi oneri e costi, è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento, dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del valore finale".

### ***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.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 2 - 4 , piano terreno

## DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 2 - 4 - 6 - 8 - 10 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a negozio con accesso dai numeri civici 2 et 4 di detta via, composta da locale negozio, magazzino, ufficio, servizio igienico - w.c. oltre resede esclusivo sui lati nord, ovest e sud sul quale risulta costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 del codice civile, una servitù di passaggio pedonale su una striscia della larghezza di mt. 1,00 in aderenza alle facciate ovest e sud, a favore dell'unità immobiliare identificata dal mappale n. 457 sub 4 (costituente il bene n. 3 della presente perizia) per il raggiungimento del locale tecnico posto al piano terreno sul lato sud, il tutto come meglio descritto nell'apposito capitolo relativo alle servitù.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il fabbricato condominiale è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali, nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori.

In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria.

La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 16 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare ad uso commerciale situata in via delle Rose nc. 2 - 4;
- con il n. 17 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato di maggiore consistenza e degli interni dell'unità immobiliare ad uso commerciale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

## 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)

Con il n. 3 unisce le certificazioni di stato civile ed anagrafe relative alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'unità immobiliare ad uso commerciale confina con la via delle Rose a nord, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad ovest, con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	38,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,90 m	terra
magazzino/ufficio	77,00 mq	87,00 mq	0,55	47,85 mq	3,90 m	terra
resede	57,30 mq	57,30 mq	0,055	3,15 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1960 al 26/12/1960	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 179/b (definitivo mapp. 457) Superficie (ha are ca) mq. 410
Dal 27/12/1960 al 28/12/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 457/a (definitivo 457) Superficie (ha are ca) mq. 210,42
Dal 29/12/1973 al 05/09/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457 sub. 1 (C/1) e 457, Sub. 2 Categoria A3
Dal 06/09/1985 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457 sub. 1 (C/1) e 457, Sub. 2 Categoria A3
Dal 18/08/2006 al 24/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457 sub. 1 (C/1) e 457, Sub. 2 Categoria A3
Dal 25/05/2009 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457, Sub. 3 Categoria C1, Cons. mq. 67
Dal 05/08/2009 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457, Sub. 3 Categoria C1, Cons. mq. 67

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	457	3		C1	9 <sup>e</sup>	mq 77	94 mq	1065,76 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove

La documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 viene unita con il n. 18

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal notaio Francesco Donnini di Prato in data 05/08/2009 rep. 27516 fasc. 7573 (unita con il n. 8) è precisato che sul resede di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno (costituente il presente lotto n. 2) è stata costituita, per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art 1062 del codice civile, una servitù di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare di abitazione situata al piano primo, identificata dalla particella n. 457 sub. 4 (costituente il successivo lotto n. 3) per il raggiungimento del locale tecnico posto al piano terreno sul lato sud, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla predetta scrittura privata con la lettera "B".

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di maggiore consistenza presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- strutture portanti in elevazione miste in cemento armato realizzato in opera e muratura in blocchi di cemento vibro - compressi;
- terrazze in cemento armato;
- solai di interpiano e di copertura in latero cemento armato, con manto in lastre di fibro cemento presumibilmente tipo "eternit" considerata l'epoca di costruzione (anni 1960).

Con riferimento alle suddette lastre di copertura, ove venga confermato dalle future analisi di laboratorio che le stesse sono del tipo "Eternit" e come tali contenenti minerali appartenenti al gruppo asbesti (amianto), dovranno essere effettuate valutazioni sul loro stato di manutenzione e conservazione e, ove necessario, eseguiti interventi di rimozione ovvero di bonifica quali "incapsulamento".

Per questo motivo nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari circa la presenza o meno nelle lastre di copertura in fibro-cemento di minerali appartenenti al gruppo "asbesti" (amianto) in quanto, di tale eventualità, è stato tenuto conto nella determinazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta; conseguentemente tutti i costi occorrenti per la rimozione/bonifica, ove necessario, restano a totale carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene;

- gronde in latero cemento,
- facciate esterne rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiate con pitture idrorepellenti, in cattive condizioni di conservazione;
- canali di gronda e discendenti in lamiera.

Internamente l'unità immobiliare presenta le seguenti finiture ed impianti:

- porte di ingresso in alluminio bronzato complete di vetri semidoppi e avvolgibili metallici;

- pavimentazione in mattonelle di ceramica di vecchio tipo;
- porte interne realizzate con profili in alluminio e specchiature a vetri o legno tamburato,
- finestre realizzate con profili di alluminio bronzato e vetri semidoppi, con inferriate metalliche;
- servizio igienico in pessime condizioni di conservazione con sanitari in vetrocristallo e rubinetterie di serie;
- impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite e parte esterno alle murature con canalette rigide in PVC;
- impianto di riscaldamento attualmente sprovvisto del generatore di calore;
- intonaci di tipo civile tinteggiati con temperina fine;
- resede laterale e tergal in parte pavimentato con mattonelle di cemento ed in parte inerbite, accessibile attraverso cancelletto metallico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta attualmente nella disponibilità della proprietaria signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'interno della stessa sono presenti grandi quantità di materiali (presumibilmente da avviare a discarica) appartenenti ad una ditta che risulterebbe essere stata dichiarata fallita e che deteneva in locazione l'unità immobiliare sino a pochi mesi or sono in base a contratto stipulato il giorno 11/07/2022 con il signor [REDACTED] titolare della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato a Pescia il 10/08/2022 al n. 1453 serie 3T (contratto che risulterebbe essere ancora in essere per mancata comunicazione della locatrice all'AdE in ordine alla risoluzione anticipata).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1960 al 26/12/1960	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carlo Bellandi di Pescia	14/05/1960	8065	3053
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	04/06/1960		685
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Pescia	03/06/1960	1741	185		
Dal 27/12/1960 al	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di divisione</b>			

17/08/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Bellandi di Pescia	27/12/1960	8478	3255
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	16/01/1961		101
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	14/01/1961	987	186		
Dal 18/08/2006 al 04/08/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione integrativa in morte</b> [REDACTED] <b>apertasi in data 18/08/2006</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>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	08/09/2007		3139
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	10/08/2007	6	199
Dal 05/08/2009 al 28/02/2026	**** Omissis ****	<b>scrittura privata di divisione autenticata nelle firme</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Donnini Francesco di Prato	05/08/2009	27516	7573
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	11/08/2009		2405
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Prato	06/08/2009	2362	

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.

Si uniscono:

- con il n. 19 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 14/05/1960 rep. 8065/3053 (trascrizione Reg. Part. 685 del 04/06/1960);
- con il n. 20 l'atto pubblico di divisione ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 27/12/1960 rep. 8478 fasc. 3255 (trascrizione Reg. Part. 101 del 16/01/1961);
- con il n. 7 la dichiarazione di successione integrativa in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 18/08/2006 (trascrizione Reg. Part. 3139/2007);
- con il n. 8 la scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009 rep. 27516/7573 (trascrizione Reg. Part. 2405 del 11/08/2009);
- con il n. 9 la nota di Trascrizione Reg. Part. 1256 del 18/04/2007 relativa all'accettazione tacita di eredità effettuata da tutti gli eredi del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (odierni soggetti eseguiti) conseguente alla vendita dagli stessi effettuata con l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 03/04/2007 rep. 50593 racc. 27710, trascritto a Pescia il 18/04/2007 al n. 1256 del Registro Particolare (unito con il n. 10) mediante il quale sono stati venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia i beni indicati nella 1<sup>o</sup> denuncia di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fatta eccezione unicamente per l'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 179 sub. 6 del foglio di mappa n. 96 (oggi costituente il lotto n. 5 con il nuovo identificativo mappale n. 1252)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 10/03/2025  
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia in data 20/09/2025 rep. 3576**

Trascritto a Pescia il 20/10/2025

Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di

Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

**Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 21 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 457 sub. 3 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, costituente il lotto n. 2;

- con il n. 14 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia con data di nascita che con codice fiscale.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 ricade nella zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno dato esito negativo, in quanto non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie afferenti la costruzione del fabbricato di che trattasi. Unica pratica edilizia anteriore al 1967 intestata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la Licenza Edilizia n. 158 dell'anno 1965, pratica questa tuttavia non presente negli archivi del Comune, come può rilevarsi dalla certificazione unita con il n. 22.

Relativamente all'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 è stata reperita la pratica edilizia n. 137/2010 (pratica SUAP 153/2010) protocollo n. 7181 del 24/03/2010 relativa a Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R.n. 1/2005 per realizzazione di piccole modifiche interne all'unità immobiliare situata in via delle Rose nc. 2, consistenti nella demolizione di pareti tra i vari locali e conseguente ricostruzione in diversa posizione finalizzate all'apertura di vendita al dettaglio da parte della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca locataria.

La pratica si è conclusa con la comunicazione di fine lavori depositata al Comune di Pescia in data 18/05/2010 al n. 12336 di protocollo generale, nella quale è indicato che i lavori erano stati ultimati il giorno 12/05/2010.

Alla stessa risulta unita la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni approvata dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali in data 10/05/2010 Protocollo di accettazione n. PT0052767.

La pratica viene allegata con il n. 23.

#### **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.

Dal confronto tra quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla predetta Denuncia di Inizio Attività con quanto rilevato in loco, è emerso che sussistono alcune difformità che dovranno essere regolarizzate con una SCIA IN SANATORIA, le cui spese restano a totale ed esclusivo carico del soggetto o società che si renderà aggiudicataria del bene.

Viceversa, per quanto attiene la costruzione iniziale del fabbricato di maggiore consistenza, come indicato in precedenza, non è stato possibile stabilire se sia stata o meno rilasciata la Licenza Edilizia e, in caso affermativo, se la costruzione sia avvenuta in conformità alla Licenza.

Pertanto, tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del valore finale".



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 6, piano primo

## DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Lucca il giorno 08 marzo 1970 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 2-4-6-8-10 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al piano primo con soffitte al piano "sottotetto" avente accesso dall'ingresso e vano scala a comune con altra unità immobiliare, contraddistinto dal nc. 6 di detta via.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, due terrazzi e soffitta in parte praticabile, oltre a locale tecnico al piano terra lato sud al quale si accede grazie a servitù su di una striscia di terreno della larghezza di mt. 1,00 gravante sul resede del mappale n. 457 sub. 3, costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art 1062 del c.c. il tutto come meglio descritto nell'apposito capitolo relativo alle servitù.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il fabbricato è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori.

In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria.

La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 24 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del quartiere di abitazione situato in via delle Rose nc. 6;
- con il n. 25 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato di maggiore consistenza e degli interni dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

## 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)

Con il n. 26 unisce le certificazioni di stato civile ed anagrafe del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Il quartiere di abitazione confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al piano inferiore, con affacci su via delle Rose, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	109,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	3,00 m	1°
balconi	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	1°
soffitte	35,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	1,50 m	2°
centrale termica	2,00 mq	3,00 mq	0,33	1,00 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1960 al 26/12/1960	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 179/b (definitivo 457) Superficie (ha are ca) mq. 410
Dal 27/12/1960 al 28/12/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 457/a (definitivo 457) Superficie (ha are ca) mq. 210,42
Dal 29/12/1973 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457 sub. 1 (C/1) e 457 Categoria A3
Dal 18/08/2006 al 24/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457 sub. 1 (C/1) e 457 Categoria A3
Dal 25/05/2009 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457 sub. 4 Categoria A3
Dal 05/08/2009 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 457 sub. 4 Categoria A3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	457	4		A3	3 <sup>o</sup>	vani 7,5	157 mq	387,34 €	T - 1 <sup>o</sup>		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

La documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 viene unita con il n. 27

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 si presenta in mediocre stato di conservazione tenuto conto sia dell'epoca di costruzione (anni 1960) che della mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da lungo periodo di tempo.

Anche la conduzione da parte del locatario non appare corretta visti i danneggiamenti riscontrati all'interno del bagno e della camera da letto in angolo sud-ovest dovuti alla presenza di muffe ed ammaloramenti degli intonaci dovuti alla mancata aerazione dei locali ed alla disattivazione dell'impianto termico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nella scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal notaio Francesco Donnini di Prato in data 05/08/2009 rep. 27516 fasc. 7573 (unita con il n. 8) è precisato che sul resede di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno (costituente il lotto n. 2 della perizia) è stata costituita, per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art 1062 del codice civile, una servitù di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare di abitazione situata al piano primo, identificata dalla particella n. 457 sub. 4 (costituente il presente lotto n. 3) per il raggiungimento del locale tecnico posto al piano terreno sul lato sud, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla predetta scrittura privata con la lettera "B".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di maggiore consistenza presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- strutture portanti in elevazione miste in cemento armato realizzato in opera e muratura in blocchi di cemento vibro - compressi;

- terrazze in cemento armato;

- solai di interpiano e di copertura in latero cemento armato, con manto in lastre di fibro cemento presumibilmente tipo "eternit" considerata l'epoca di costruzione (anni 1960).

Con riferimento alle suddette lastre di copertura, ove venga confermato dalle future analisi di laboratorio che le stesse sono del tipo "Eternit" e come tali contenenti minerali appartenenti al gruppo asbesti (amianto), dovranno essere effettuate valutazioni sul loro stato di manutenzione e conservazione e, ove necessario, eseguiti interventi di rimozione ovvero di bonifica quali "incapsulamento".

Per questo motivo nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari circa la presenza o meno nelle lastre di copertura in fibro-cemento di minerali appartenenti al gruppo "asbesti" (amianto) in quanto, di tale eventualità, è stato tenuto conto nella determinazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta; conseguentemente tutti i costi occorrenti per la rimozione/bonifica, ove necessario, restano a totale carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene;

- gronde in latero cemento,

- facciate esterne rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiate con pitture idrorepellenti, in cattive condizioni di conservazione;

- canali di gronda e discendenti in lamiera;

- vano scala a comune l'unità immobiliare confinante realizzato in cemento armato e rivestito con lastre in marmo "trani".

Internamente l'unità immobiliare presenta le seguenti finiture ed impianti:

- portoncino di ingresso in legno tamburato a due ante;
- pavimentazione dei locali con mattonelle in marmo cemento, fatta eccezione per la cucina ed il bagno pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di monocottura e/o ceramica;
- bagno dotato di vasca, doccia e sanitari in vitreous china, con rubinetterie di serie; lo stesso presenta il soffitto e le pareti completamente coperte da muffe e macchie con distacco delle tinteggiature;
- porte interne realizzate in legno tamburato,
- finestre e porte finestre in legno complete di vetri termici con camera d'aria e avvolgibili in legno;
- intonaci di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiati con temperina fine; nella camera da letto, a nord ed ovest presentano intonaci ammalorati a causa della presenza di muffe e macchie;
- impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite, quadri elettrici, interruttori, prese e placche di serie;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale e di scarico delle acque reflue allacciato alla fognatura comunale;
- impianto di riscaldamento, attualmente non funzionante, costituito da generatore di calore collocato nell'apposito locale tecnico al piano terreno, tubazioni di distribuzione del fluido scaldante e radiatori in ghisa; attualmente i locatori utilizzano una stufa alimentata a "pellet" collocata nel soggiorno ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- esiste un impianto di condizionamento costituito da pompa di calore collocata sulla facciata esterna lato sud dell'edificio con split nel disimpegno notte;
- impianto citofonico.

I locali soffitta al piano secondo "sottotetto", accessibili attraverso una botola con scaletta retrattile collocata nel soffitto del locale ripostiglio, si presentano completamente allo stato "grezzo" con solai di calpestio privi della soletta superiore in calcestruzzo armato, pareti e soffitti privi di intonaci e tinteggiature e di qualunque impianto.

All'interno del 2° locale con esposizione ad est è presente un grande serbatoio circolare un tempo utilizzato quale riserva idrica, nonché una canna fumaria a servizio della stufa a pellet collocata nel soggiorno, entrambi realizzati in fibro cemento e presumibilmente tipo "Eternit".

Pertanto anche in questo caso valgono le medesime considerazioni espresse per il manto di copertura in ordine alla necessità di effettuare controlli e, se del caso, la bonifica; il tutto a spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il locale centrale termica situato al piano terreno si presenta in cattive condizioni di conservazione con intonaci completamente ammalorati ed impianto elettrico non a norma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2022
- Scadenza contratto: 14/12/2026

### **Canoni di locazione**

L'unità immobiliare risulta utilizzata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in Albania il 21/0/1981 e dal proprio nucleo familiare in base a contratto di locazione stipulato con il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 15/12/2022 registrato a Pescia il 20 dicembre 2022 al n. 2332 serie 3T, unito con il n. 28.

All'art. 1 è precisato che l'unità immobiliare risulta parzialmente arredata come da elenco dettagliato allegato al contratto stesso con la lettera "A".

All'art. 2 è precisato che la durata è stata convenuta in anni 4 dal 15/12/2022 al 14/12/2026 e si intenderà rinnovato per un eguale periodo nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto, almeno 6 mesi prima della scadenza.

Nel caso di specie la disdetta è stata anticipata attraverso consegna a mano nel corso dell'accertamento sopralluogo del giorno 08/01/2026 da parte del Custode Giudiziario IS.VE.G.

All'art. 6 il canone di locazione risulta pattuito in Euro 500,00 mensili

Sulla base delle interrogazioni presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni dei valori di locazione per abitazioni di tipo economico collocate nella zona di pianura E4 fascia suburbana, come lo è quella oggetto di stima, riferita al 1° semestre 2025 (ultimo dato disponibile) sono variabili da un minimo di Euro 4,00 ad un massimo di Euro 5,80 per metro quadrato di superficie, e che la superficie totale convenzionale, ai fini della determinazione del canone dell'unità immobiliare, risulta pari a mq. 152, ne consegue che il valore locativo risulta variabile da un minimo di Euro 608,00 ad un massimo di Euro 881,60.

Con il n. 29 unisce l'interrogazione presso la banca dati OMI ed alcune brochures pubblicitarie.

Nel caso di specie, trattandosi di un appartamento parzialmente ammobiliato e tenuto conto delle modeste caratteristiche sia del fabbricato di maggiore consistenza che dell'unità immobiliare, sulla base delle informazioni acquisite presso locali Agenzie Immobiliari e presso la banca dati OMI, lo scrivente ritiene che il canone di locazione congruo per l'unità immobiliare sia pari ad Euro 650,00 mensili.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1960 al 26/12/1960	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Bellandi di Pescia	14/05/1960	8065	3053
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	04/06/1960		685
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Pescia	03/06/1960	1741	185		
Dal 27/12/1960 al	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di divisione</b>			

17/08/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Bellandi di Pescia	27/12/1960	8478	3255
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	16/01/1961		101
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	14/01/1961	987	186
Dal 18/08/2006 al 24/05/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione integrativa in morte del [REDACTED] apertasi il 18/08/2006</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>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	08/09/2009		3139
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	10/08/2007	6	199
Dal 25/05/2009 al 14/02/2026	**** Omissis ****	<b>scrittura privata di divisione autenticata nelle firme</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Donnini Francesco di Prato	05/08/2009	27516	7573
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	11/08/2009		2405
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Prato	06/08/2009	2362	

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.

Si uniscono:

- con il n. 19 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 14/05/1960 rep. 8065/3053 (trascrizione Reg. Part. 685 del 04/06/1960);
- con il n. 20 l'atto pubblico di divisione ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 27/12/1960 rep. 8478 fasc. 3255 (trascrizione Reg. Part. 101 del 16/01/1961);
- con il n. 7 la dichiarazione di successione integrativa in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 18/08/2006 (trascrizione Reg. Part. 3139/2007);
- con il n. 8 la scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009 rep. 27516/7573 (trascrizione Reg. Part. 2405 del 11/08/2009);
- con il n. 9 la nota di Trascrizione Reg. Part. 1256 del 18/04/2007 relativa all'accettazione tacita di eredità effettuata da tutti gli eredi del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (odierni soggetti eseguiti) conseguente alla vendita dagli stessi effettuata con l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 03/04/2007 rep. 50593 racc. 27710, trascritto a Pescia il 18/04/2007 al n. 1256 del Registro Particolare (unito con il n. 10) mediante il quale sono stati venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia i beni indicati nella 1<sup>o</sup> denuncia di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fatta eccezione unicamente per l'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 179 sub. 6 del foglio di mappa n. 96 (oggi costituente il lotto n. 5 con il nuovo identificativo mappale n. 1252)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 10/03/2025  
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**

Trascritto a Pescia il 20/10/2025

Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di

Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

**Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 30 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 457 sub. 4 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, costituente il lotto n. 3;

- con il n. 31 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 ricade nella zona territoriale "B1" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno dato esito negativo, in quanto non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie afferenti la costruzione del fabbricato di che trattasi.

Unica pratica edilizia anteriore al 1967 intestata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la Licenza Edilizia n. 158 dell'anno 1965, pratica questa tuttavia non presente negli archivi del Comune, come può rilevarsi dalla certificazione unita con il n. 22.

La mancata reperibilità di pratiche edilizie non consente pertanto di poter stabilire se la costruzione

dell'edificio sia stata o meno autorizzata dal Comune di Pescia ed in caso affermativo se la realizzazione sia o meno regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Pertanto, tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del valore finale"



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) sopra fabbricato unifamiliare libero su quattro lati e dislocato su tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva, situato in Comune di Pescia, località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4.

Il fabbricato si compone:

- al piano terreno di ingresso, cucina, tinello, studio, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio sottoscala, oltre ampio soggiorno e locale ad uso centrale termica ed autoclave in angolo sud-ovest, con accesso dall'esterno;
- al piano primo, accessibile attraverso scala interna, si compone di tre camere da letto, una delle quali dotata di locale guardaroba e soffitta (soffitta utilizzata impropriamente quale bagno) oltre doccia - w.c. e disimpegno notte; sempre al piano primo, in angolo nord-ovest, è presente un locale ad uso studio accessibile dal locale soggiorno tramite scala in legno;
- al piano secondo "sottotetto", accessibile attraverso scala interna, si compone di due locali soffitta oltre servizio igienico.

Il fabbricato dispone di corte esclusiva circostante su porzione della quale è stato realizzato un manufatto parzialmente interrato destinato a centrale termica con all'interno la caldaia alimentata a biomassa e relative apparecchiature.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso viabilità insistenti sui terreni agrari circostanti costituenti il bene n. 5 che segue.

Gli immobili (fabbricato di abitazione costituente il bene n. 4 e terreni circostanti, costituenti il bene n. 5) in unico corpo, confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo; il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia.

La zona, assai prossima al centro cittadino, risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 32 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti

in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fabbricato di abitazione situato in via Croce di Colleviti nc. 4;  
- con il n. 33 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del fabbricato di abitazione (bene n. 4) e dei terreni agrari circostanti costituenti il bene n. 5.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) sopra vasti appezzamenti di terreno agrario coltivati a oliveto aventi una superficie catastale complessiva di mq. 23016 situati in Comune di Pescia, località Colleviti, via Croce di Colleviti e Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza.

I terreni agrari che circondano il fabbricato di abitazione e consentono l'accesso allo stesso sono disposti in pendenza con presenza di terrazzamenti e risultano coltivati ad oliveto con circa 800 piante in produzione.

Nell'ambito degli stessi, a sud-ovest rispetto al fabbricato di abitazione, sono presenti 8 serre a tunnel realizzate con strutture in acciaio e teli ombreggianti ed utilizzate per la coltivazione di piante ornamentali sempreverdi (*ruscus aculeatus* o *pungitopo*); la coltivazione delle citate piante ornamentali avviene, oltre che all'interno dei tunnel, anche in pieno campo intorno alle piante di olivo, il tutto per una estensione di circa mq. 8.000.

Ad est del fabbricato di abitazione è presente un manufatto delle dimensioni di circa mt. 4,00 x 4,00 ed altezza di mt. 2,20 realizzato abusivamente con struttura tamponata in legno ed utilizzato quale rimessaggio attrezzature agricole.

Nel complesso i terreni agrari risultano accessibili attraverso le seguenti viabilità:

- strada poderale che si diparte dal nc. 4 della via Croce di Colleviti in diramazione della via Leopoldo Galeotti all'altezza del civico 88; la suddetta strada poderale, attraverso il cancello carrabile contraddistinto dal nc. 4 di via Croce di Colleviti, costituisce la toponomastica del fabbricato di abitazione e risulta percorribile esclusivamente con mezzi agricoli di piccole dimensioni e ciò sia a causa della notevole acclività che del fondo sterrato ed inerbito;

- strada pavimentata che si diparte dalla Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza, in diramazione alla via Leopoldo Galeotti; la stessa risulta percorribile comodamente con autovetture ed autoveicoli di medie dimensioni;

- strada sterrata che si diparte dalla via Dante Alighieri in corrispondenza dei campi da tennis, denominata strada vicinale della via Crucis che poi prosegue con fondo parzialmente pavimentato in conglomerato bituminoso a partire dal cancello carrabile collocato in corrispondenza del limite della proprietà privata dei terreni agrari sino a giungere al fabbricato di abitazione; la suddetta strada risulta percorribile con autoveicoli ed automezzi di medie dimensioni.

Trattandosi di terreni agrari aventi una estensione superiore a due ettari, collocati in zona collinare e con confini solo in parte materializzati in loco, lo scrivente precisa che la superficie catastale risultante pari a mq. 23.016 ha il solo scopo di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore di stima.

Stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'errore su tale indicazione che, esatta od erronea che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 del c.c.

Conseguentemente la vendita dei beni costituenti il lotto n. 5 dovrà essere effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla ditta proprietaria e dai suoi autori, con tutti gli usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione.

Gli immobili (fabbricato di abitazione e terreni circostanti) in unico corpo, confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo; il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia.

La zona, assai prossima al centro cittadino, risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene

collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo scrivente unisce con il n. 33 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del fabbricato e dei terreni agrari circostanti.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

#### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con il n. 34 unisce le certificazioni di stato civile ed anagrafe del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con il n. 34 unisce le certificazioni di stato civile ed anagrafe del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**CONFINI**

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Il fabbricato è circondato su tutti i lati dai terreni agrari costituenti il bene n. 5

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

Nell'insieme i terreni confinano con la via Croce di Colleviti, con la Strada Vicinale della via Crucis, con la Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione	119,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,88 m	terra
locali di abitazione	81,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,69 m	primo
soffitte	70,00 mq	85,00 mq	0,40	34,00 mq	1,75 m	primo -- secondo

locali accessori esterni	16,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,25 m	terra
corte esclusiva	650,00 mq	650,00 mq	0,02	13,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>301,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>301,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreni agrari	23016,00 mq	23016,00 mq	1	23016,00 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23016,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23016,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1980 al 10/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 39 Qualità ,
Dal 11/05/2007 al 09/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 89, Part. 39 Categoria A7
Dal 10/08/2007 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 89, Part. 39 Categoria A7
Dal 05/08/2009 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 89, Part. 39 Categoria A7

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 16/03/1974 al 12/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 304 Superficie (ha are ca) mq 825
Dal 31/03/1980 al 10/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 37, 38, 40, 41
Dal 13/07/2006 al 25/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 304 Superficie (ha are ca) mq 825
Dal 26/07/2006 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 304 Superficie (ha are ca) mq 445
Dal 11/05/2007 al 09/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 37 - 38 - 40 - 449 - 450
Dal 10/08/2007 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 37 - 38 - 40 - 449 - 450
Dal 21/11/2007 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 37 - 38 - 40 - 449 - 453 (ex 304/a)
Dal 05/08/2009 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 89, Part. 37 - 38 - 40 - 449 - 453

## DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	39			A7	2 <sup>o</sup>	vani 14	301 mq	1301,47 €	T - 1 <sup>o</sup> e 2 <sup>o</sup>	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

La documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il bene n. 4 viene unita con il n. 35

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
89	37				Oliveto	1°	mq. 15785	65,22 €	61,14 €	
89	38				Oliveto	2°	mq. 600	2,01 €	1,55 €	
89	40				Oliveto	2°	mq. 500	1,68 €	1,29 €	
89	449				Vigneto	2°	mq. 5921	38,22 €	36,7 €	
89	453				Oliveto	1°	mq. 210	0,87 €	0,81 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, per quanto attiene il manufatto accessorio presente sui terreni ad est rispetto al fabbricato di abitazione, lo scrivente segnala che lo stesso non è stato denunciato al Catasto Fabbricati nonostante sussistesse l'obbligo essendo in grado di produrre reddito, considerato che la sua superficie coperta è pari a circa mq. 16 (e perciò superiore a mq. 8,00 superficie questa per la quale non è obbligatorio fare la dichiarazione).

Per quanto concerne poi le serre coperte con teli ombreggianti presenti sui terreni, adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale, lo scrivente segnala che le stesse sono escluse dall'obbligo di dichiarazione al Catasto Fabbricati.

La documentazione catastale relativa ai terreni costituenti il bene n. 5 viene unita con il n. 35

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

IL fabbricato di abitazione è stato "costruito ex novo" previa demolizione completa del preesistente fabbricato rurale mantenendo l'aspetto esteriore e con l'utilizzo di materiali di pregio ed impianti moderni dal punto di

vista dell'efficientamento energetico, con lavori ultimati in epoca abbastanza recente (anno 2008); lo stesso si presenta in ottime condizioni di conservazione.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

I terreni agrari, coltivati ad oliveto con presenza di circa 800 piante in produzione, si presentano ben mantenuti; sui terreni agrari collocati in prossimità dell'accesso carrabile contraddistinto dal civico 4 della via Croce di Colleviti sono presenti numerose serre tunnel coperte con teli ombreggianti; inoltre sui terreni ad est rispetto al fabbricato di abitazione è presente un manufatto realizzato abusivamente ed utilizzato per il rimessaggio di attrezzature agricole.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

In base al contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 31/03/1980 rep. 35110 fasc. 12672, in appresso menzionato ed allegato con il n. 36 è rilevabile che sul podere venduto ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esiste un casottino con relativo motore elettrico, posto all'inizio di via Crucis, con i relativi diritti di derivazione dal gorile di San Michele.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

In base al contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 31/03/1980 rep. 35110 fasc. 12672, in appresso menzionato ed allegato con il n. 36 è rilevabile che sul podere venduto ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esiste un casottino con relativo motore elettrico, posto all'inizio di via Crucis, con i relativi diritti di derivazione dal gorile di San Michele.

Con atto pubblico di permuta e di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini del 21/11/2007 rep. 25663/10614, trascritto a Pescia il 29/11/2007 al n. 4212 del Registro Particolare, unito con il n. 37, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno convenuto i seguenti patti, clausole e dichiarazioni:

1) Quale patto sostanziale il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'intero indice di edificabilità afferente il terreno da lui ceduto in permuta, a favore dell'adiacente terreno di sua proprietà, per sfruttarlo per la realizzazione dell'edificio che egli intende ivi edificare, di conseguenza i signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accettano detto terreno da essi acquistato privo totalmente di qualsiasi indice di edificabilità.

In relazione a quanto sopra i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituiscono, a carico del terreno da loro acquistato in permuta con il presente atto (rappresentato dalla particella 453 del foglio 89 del Catasto Terreni del Comune di Pescia) ed a favore degli adiacenti terreni di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentati dalle particelle 450, 454 e 305 del suddetto foglio, servitù di non edificare in detto terreno qualsiasi costruzione, anche di semplice muro, fatta unicamente eccezione per la realizzazione di una strada e relativi annessi stradali; e permettendo altresì che sul fondo dominante insista una costruzione di volume superiore agli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico.

2) i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acconsentono espressamente a che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, realizzi l'edificio che intende edificare sul terreno di sua proprietà a distanze anche inferiori a quelle legali e regolamentari, e più precisamente:

- fino ad una distanza minima di metri lineari uno e centimetri cinquanta (ml. 1,50) dal lato nord della particella

454, a confine con la particella 453 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma fatta eccezione per i terrazzi che potranno essere realizzati a distanza anche inferiore, ed anche sul confine stesso;

- fino ad una distanza minima di metri lineari cinque (ml. 5,00) dal lato ovest delle particelle 454, 305 e 450 a confine con altra proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificata dalle particelle 448 e 37 foglio 89 del Catasto Terreni di Pescia ma fatta eccezione per scale e vano scale, vano ascensore e terrazzi che potranno essere realizzati a distanza anche inferiore, ed anche sul confine stesso;

costituendosi la relativa servitù a carico della proprietà [REDACTED] ed a favore della proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

3) il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbliga, per sé e suoi aventi causa, a costruire a proprie cure e spese un muro di recinzione sulle linee dei confini ovest e nord del terreno di sua proprietà a confine con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prima dell'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'edificio che andrà ivi ad edificare.

4) Le parti escludono espressamente qualsiasi reciproca servitù di passo e transito, pertanto ciascuna di esse per accedere alla sua proprietà non potrà transitare in alcun modo sulla proprietà dell'altro.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Il fabbricato è stato ricostruito completamente "ex novo", previa demolizione di un antico casolare rurale, in stato di completa rovina, con muratura portante in bozze di pietra arenaria e mattoni, legati con malta cementizia a vista; il tutto realizzato con buona tecnica, tale da conferire un aspetto rustico, artistico e tradizionale, valorizzando la texture della pietra e dei mattoni al fine di rendere la nuova costruzione il più possibile simile all'antico edificio demolito.

I solai di calpestio piano 1° e 2° sottotetto sono realizzati con travi e travicelli in legno castagno e scempiato in mezzane di cotto; solai inclinati di copertura parte con travi e travicelli in legno castagno e scempiato in mezzane di cotto, parte in latero - cemento armato.

Le gronde sono realizzate con travi e travicelli lignei e scempiato in laterizio; il manto di copertura è costituito da tegole piane e coppi in laterizio; i canali di gronda, discendenti e scossaline, sono in lamiera di rame.

I marciapiedi esterni sono pavimentati con mezzane di cotto; i piazzali sono pavimentati con ghiaia.

Internamente il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche, finiture ed impianti:

- locale bagno a piano primo pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata con decori, completo di sanitari in vitreous china bianca e rubinetterie a tre fori;
- locale doccia - w.c. a piano secondo sottotetto pavimentato con mattonelle di cotto, completo di sanitari di tipo sospeso in vitreous china bianca, lavabo a colonna sempre in vitreous china bianca e rubinetterie monoforo;
- porte di ingresso, porte interne, finestre in legno massello essenza castagno complete di vetri termici a camera d'aria e di scuri interni ;
- pavimentazione locali a piano terreno e piano primo in mezzane di cotto;
- pavimentazione locali soffitta al piano 2° sottotetto in parquet a listelli essenza rovere;
- intonaci interni di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiati con pitture con effetto spugnato;
- scala interna di collegamento tra piano terra, piano primo e piano sottotetto, realizzata in muratura e cemento armato, rivestita con lastre di pietra diorite o pietra serena, con ringhiera e corrimano in ferro;
- scala interna di collegamento tra locale soggiorno e locale studio a piano primo, di tipo autoportante in legno con ringhiera e corrimano in ferro;
- soglie e davanzali in pietra diorite o pietra serena;
- locale doccia-w.c. al piano terreno pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata con decori, completo di sanitari in vitreous china bianca e rubinetterie a tre fori;
- locale doccia - w.c. al piano primo pavimentato con mezzane di cotto e rivestito a parete con mattonelle di

ceramica smaltata con decori, limitatamente alla cabina doccia, completo di sanitari in vitreou china bianca e rubinetterie a tre fori.

Il manufatto distaccato situato sul lato sud-ovest, destinato a centrale termica per l'impianto a biomassa risulta parzialmente interrato e realizzato in conglomerato cementizio armato realizzato in opera, parzialmente rivestito con elementi in pietra e mattoni.

Il fabbricato di abitazione dispone dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento del tipo a pavimento, alimentato attraverso una caldaia a biomassa e pellet collocata nel manufatto esterno ed altra caldaia a GPL collocata nel locale lavanderia a piano terra in angolo sud-ovest del fabbricato di abitazione; sono presenti pompe di calore e gruppo frigo collocate sulla copertura del manufatto accessorio; al piano secondo sottotetto sono presenti "fancoil" per il condizionamento estivo ed invernale.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite, quadri di comando, interruttori, prese e frutti di buona qualità.

Il fabbricato risulta allacciato all'acquedotto e alla fognatura comunale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Il fabbricato di abitazione risulta nella disponibilità del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del proprio nucleo familiare (vedere certificazioni unite con il n. 34).

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescia ed in particolare della nota trasmessa allo scrivente a mezzo PEC in data 27/01/2026 è stato possibile stabilire che:

i - con contratto di comodato sottoscritto in data 01/01/2010 registrato a Pescia al n. 108 serie 3 del 14/01/2010, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proprietario ha concesso in uso gratuito di comodato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti i terreni agrari costituenti il presente bene n. 5;

i.i.- con scrittura privata in data 28/12/2009 registrata a Pescia al n. 118 serie 3 in data 14/01/2010 la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il contratto di comodato citato al punto "i" che precede ha chiesto la cessione in proprio favore a far data dal 04/08/2009 (atto di divisione);

i.i.i.- con scrittura privata in data 28/12/2009 registrata a Pescia il 14/01/2010 al n. 120 serie 3, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di cedente ha comunicato l'avvenuta cessione in data 04/08/2009 (atto di divisione) in favore del cessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del contratto di locazione registrato il 25/11/2008 al n. 3/4026.

In questo caso è da presumere che il suddetto contratto di locazione del 25/11/2008 si riferisca al quartiere di abitazione sito in via delle Rose nc. 6 (bene n. 3) assegnato al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per effetto dell'atto di divisione dell'anno 2009 e ciò per il motivo che in occasione dell'accertamento sopralluogo del giorno 30/01/2026 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato allo scrivente ed all'incarico di ISVEG che tutti i terreni sono gestiti dalla propria madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di titolare della omonima Azienda Agricola.

Con il n. 38 unisce la documentazione sopra menzionata, unitamente alla visura camerale della ditta [REDACTED] e numero di iscrizione al Registro Imprese

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1980 al 17/08/2006	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita (NCT F. 89 mapp.39)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Bellandi di Pescia	31/03/1980	35110	12672
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	21/04/1980		933
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	14/04/1980	1460	223
		Dal 18/08/2007 al 20/11/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione integrativa in morte [redacted] apertasi in data 18/08/2006 (NCEU F. 89 mapp. 39)</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>
Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	08/09/2007				3139
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	10/08/2007			6	199
Dal 05/08/2009 al 28/02/2026	**** Omissis ****			<b>scrittura privata di divisione autenticata nelle firme (NCEU F. 89 mapp. 39)</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Francesco Donnini di Prato	05/08/2009	27516	7573
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	11/08/2009		2405
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Prato	06/08/2009	2362	

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.

Si uniscono:

- con il n. 36 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 31/03/1980 rep. 35110/12672 trascritto a Pescia il 21/04/1980 al n.933 di Registro Particolare;
- con il n. 7 la dichiarazione di successione integrativa in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 18/08/2006 (trascrizione Reg. Part. 3139/2007);
- con il n. 8 la scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009 rep. 27516/7573 (trascrizione Reg. Part. 2405 del 11/08/2009);
- con il n. 9 la nota di Trascrizione Reg. Part. 1256 del 18/04/2007 relativa all'accettazione tacita di eredità effettuata da tutti gli eredi del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (odierni soggetti esecutati) conseguente alla vendita dagli stessi effettuata con l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 03/04/2007 rep. 50593 racc. 27710, trascritto a Pescia il 18/04/2007 al n. 1256 del Registro Particolare (unito con il n. 10) mediante il quale sono stati venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia i beni indicati nella 1ª denuncia di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fatta eccezione unicamente per l'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 179 sub. 6 del foglio di mappa n. 96 (oggi costituente il lotto n. 5 con il nuovo identificativo mappale n. 1252)

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 16/03/1974 al 12/07/2006	**** Omissis ****	<b>atto pubblico amministrativo (NCT F.89 mapp.304)</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Segretario Generale del Comune di Pescia	16/03/1974	10555
				<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>	
	Ufficio del Registro di Pescia	16/04/1974	213	986		
Dal 31/03/1980 al 17/08/2006	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita (NCT F. 89 mapp. 37 - 38 - 40 - 41)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			Carlo Bellandi di Pescia	31/03/1980	35110	12672
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	21/04/1980		933
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
	Ufficio del Registro di Pescia	14/04/1980	1460	223		
Dal 13/07/2006 al 25/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico amministrativo (NCT. F.89 mapp.304)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			Segretario Generale del Comune di Pescia	13/07/2006	16945	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	19/07/2006		2635
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 26/07/2006 al 20/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di trasferimento di diritti (NCT F. 89 mapp. 304)</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			Giulio Chiostrini di Pistoia	26/07/2006	25114	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	

		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	09/08/2006		2933
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/08/2007 al 20/11/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione integrativa in morte [REDACTED] apertasi in data 18/08/2006 (NCT F.89 mapp. 37-38-40-449-450)</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>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	08/09/2007		3139
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	10/08/2007	6	199
Dal 21/11/2007 al 04/08/2009	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di permuta (NCT F.89 mapp. 449 - 453)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giulio Chiostrini di Pistoia	21/11/2007	25663	10614
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	29/11/2007		4211
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/08/2009 al 14/02/2026	**** Omissis ****	<b>scrittura privata di divisione autenticata nelle firme (NCT F.89 mapp. 37-38-40-449-453)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Donnini di Prato	05/08/2009	27516	7573
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	11/08/2009		2405
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Prato	06/08/2009	2362	

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.

Si uniscono:

- con il n. 36 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 31/03/1980 rep. 35110/12672 trascritto a Pescia il 21/04/1980 al n.933 di Registro Particolare;
- con il n. 7 la dichiarazione di successione integrativa in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 18/08/2006 (trascrizione Reg. Part. 3139/2007);
- Con il n. 39 l'atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Pescia in data 13/07/2006 rep. 16945, trascritto a Pescia il 19/07/2006 al n. 2635 del Registro Particolare;
- con il n. 40 l'atto pubblico di trasferimento di diritti ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 26/07/2006 rep. 25114 trascritto a Pescia il 09/08/2006 al n. 2933 del Registro Particolare;
- con il n. 41 l'atto di permuta ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 21/11/2009 rep. 25663/10614 trascritto a Pescia il 29/11/2007 al n. 4211 del Registro Particolare;
- con il n. 8 la scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009 rep. 27516/7573 (trascrizione Reg. Part. 2405 del 11/08/2009);
- con il n. 9 la nota di Trascrizione Reg. Part. 1256 del 18/04/2007 relativa all'accettazione tacita di eredità effettuata da tutti gli eredi del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (odierni soggetti esecutati) conseguente alla vendita dagli stessi effettuata con l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 03/04/2007 rep. 50593 racc. 27710, trascritto a Pescia il 18/04/2007 al n. 1256 del Registro Particolare (unito con il n. 10) mediante il quale sono stati venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia i beni indicati nella 1ª denuncia di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fatta eccezione unicamente per l'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 179 sub. 6 del foglio di mappa n. 96 (oggi costituente il lotto n. 5 con il nuovo identificativo mappale n. 1252)

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 27/06/2023  
Reg. gen. 3601 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 42 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 472 del 27/06/2023

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

#### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 43 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del fabbricato di abitazione contraddistinto dal mappale n. 39 del foglio di mappa n. 89;
- con il n. 49 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 27/06/2023  
Reg. gen. 3601 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 42 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 472 del 27/06/2023

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 44 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 37 del foglio di mappa n. 89;
- con il n. 45 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 38 del foglio di mappa n. 89;
- con il n. 46 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 40 del foglio di mappa n. 89;
- con il n. 47 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 449 del foglio di mappa n. 89;
- con il n. 48 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 453

del foglio di mappa n. 89;

- con il n. 49 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato di abitazione rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n.39 ricade nella zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che:

- i terreni rappresentati sul foglio di mappa n. 89 dai mappali n. 38 et n. 40 ricadono nella zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022;

- il terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n. 37 risulta così classificato:

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022;

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea "F4" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinata ad attrezzature collettive a carattere privato, normata dall'art. 26.15 delle norme tecniche del Piano Operativo vigente dal 19/11/2022;

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea "F5" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle norme tecniche del Piano Operativo vigente dal 19/11/2022;

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea destinata alla viabilità esistente;

- il terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n. 449 risulta così classificato:

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022;

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle NTA;

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea destinata alla viabilità esistente;

- il terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n. 453 risulta così classificato:

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle NTA; lo scrivente segnala tuttavia che il terreno è totalmente privo di capacità edificatoria come risulta dal contratto di permuta ai rogiti del notaio dott. Giulio Chiostrini del 21/11/2007 rep. 25663 e racc. 10614, registrato a Pistoia il 26/11/2007 al n. 7897 citato in precedenza;

\* in parte ricade in zona territoriale omogenea "F5" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle norme tecniche del Piano Operativo

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno permesso di rilevare che la costruzione dell'edificio è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pescia o allo stesso presentati:

- Concessione Edilizia n. 4/2002 del 15/01/2002 (Pratica Edilizia n. 244/2001) rilasciata alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la ristrutturazione del fabbricato colonico mediante demolizione e ricostruzione in via Vicinale di Via Crucis, su domanda presentata in data 04/04/2001 al numero 6264 di protocollo che prevedeva il restauro del preesistente fabbricato colonico.

Successivamente con nota in data 04/10/2001 acquisita al n. 17707 di protocollo dell'U.O. Urbanistica il tecnico progettista arch. [REDACTED] ha chiesto il riesame della pratica edilizia non più alla ristrutturazione dell'esistente, ma alla demolizione con fedele ricostruzione dell'immobile, vista la precaria condizione dello stesso; in detta nota è precisato che le tavole grafiche non subiscono modifiche rispetto a quelle già presentate.

In data 23/10/2001 il responsabile dell'area organizzativa urbanistica del Comune di Pescia, geom. [REDACTED] ha rilasciato il nulla - osta ad eseguire i lavori di ristrutturazione ed in data 07 gennaio 2002, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Firenze, Pistoia e Prato, con nota prot. 0169 del 07/01/2002 ha comunicato di ritenere, esaminati gli atti, che non ricorrano motivi di illegittimità tali da proporre l'annullamento dell'autorizzazione suddetta.

Con il n. 50 unisce la documentazione afferente la Concessione Edilizia n. 04/2002 del 15/01/2002 (P.E. n. 244/2001);

- in data 17/06/2005 con istanza acquisita al n. 14752 di protocollo generale è stata presentata al Comune di Pescia una richiesta di Permesso a Costruire in variante al PdC n. 4/02 del 15/01/2002 (unita con il n. 51) richiesta questa evidentemente ritenuta inammissibile e trasformata in data 26/01/2006 in richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 (unito con il n. 52).

Nel fascicolo della pratica edilizia figurano elaborati grafici e relazioni tecniche prive di timbri contenenti numero e data di acquisizione al protocollo generale e di contenuto di volta in volta completamente diverso per quanto concerne la maggiore superficie utile ed il maggior volume realizzati, il tutto redatto dall'arch. [REDACTED] per conto della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Siena.

Infatti in una relazione la superficie utile realizzata è indicata pari a mq. 251,58 rispetto a mq. 199,29 autorizzati con un incremento di ben mq. 52,29 ed il volume realizzato è indicato pari a mc. 746,36 rispetto a mc. 740,60 autorizzati, con un incremento di mc. 5,76.

In altra diversa relazione il volume autorizzato è indicato pari a mc. 967,79 (a fronte di mc. 740,60 indicati nella precedente) e quello realizzato è indicato pari a mc. 1012,87 (a fronte di mc. 746,36 indicati nella precedente), con incremento dichiarato in questo caso di mc. 45,08.

Non è dato conoscere il motivo per cui i suddetti documenti, oltre che essere privi di timbri e dati di acquisizione al protocollo, contengano dati così divergenti relativi ad un intervento autorizzato attraverso la demolizione con fedele ricostruzione della sagoma (e quindi senza incrementi di superficie e di volume) e poi realizzato con notevoli trasformazioni consistenti principalmente in:

a) modifica della pianta dell'edificio passata da irregolare a regolare e squadrata;

- b) eliminazione delle due superfetazioni presenti sui lati ovest e nord del vecchio fabbricato (ripostigli);
- c) trasformazione del forno e adiacente tettoia in un vano destinato ad autoclave;
- d) modifiche ai prospetti, mediante lo spostamento e/o l'inserimento di finestre e porte;
- e) realizzazione del vano caldaia seminterrato;

il tutto con notevoli incrementi di superficie e di volume.

All'interno del fascicolo figura altresì una relazione tecnico - urbanistica con descrizione della storia dell'intervento edilizio redatta dal tecnico istruttore del Comune di Pescia geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 15/03/2006 che riporta tra l'altro, quanto segue:

"Considerato che nella ricostruzione sono state eseguite delle variazioni planivolumetriche, consistenti nella squadratura dei cantonali e in una maggiore altezza del fabbricato.

Preso atto della determinazione interpretativa del Responsabile dell'Area segnatamente alle seguenti indicazioni:

\* la L.R. 52/1999 ha abrogato gli artt. 3 e 16 della L.R. 59/1980 (recupero del patrimonio edilizio esistente) e pertanto risulta decaduta la definizione della ristrutturazione edilizia stabilita dalla L. 59/80 ed applicabile la definizione stabilita dalla 52/99 e 1/2005;

\* nell'ambito della ristrutturazione edilizia rientra anche la demolizione e ricostruzione, anche con variazioni planovolumetriche.

Riscontrato che l'eccedenza volumetrica verificata dai calcoli eccede di mc. 15,24 il volume concessionato (contro i mc. 5,60 dichiarati in relazione).

Nel caso la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, dovrà essere applicato l'art. 139 della L.R. 1/2005.

DEVE ESSERE RILASCIATA AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 146 D.Lgs 42/2004."

La Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio, Province di Firenze, Pistoia e Prato, con nota in data 16/05/2006 prot. n. 4579 ha segnalato che non ricorrono motivi di illegittimità tali da proporre l'annullamento dell'Autorizzazione rilasciata dal Comune di Pescia ed ha espresso parere favorevole con le seguenti precisazioni:

"- si confermano le prescrizioni espresse dalla C.E.I. relative all'applicazione dell'art. 139 della L.R. n. 1/2005;

- il locale caldaia dovrà essere completato con un rivestimento in pietra per quanto riguarda la porzione laterale che attualmente si presenta in cemento armato".

- Con Determinazione Dirigenziale n. 654 del 31/10/2006 (unita con il n. 53) il Responsabile dell'Area Operativa Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pescia arch. [REDACTED], ha quantificato la sanzione pecuniaria e paesaggistica, l'oblazione e gli oneri concessori in complessivi Euro 20.190,60.

- Con Determinazione Dirigenziale n. 178 del 02/04/2007 (unita con il n. 54) il Responsabile dell'Area Operativa Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pescia arch. [REDACTED] ha annullato la determina dirigenziale 664/2006 ed ha quantificato le sanzioni pecuniarie e la sanzione paesaggistica, l'oblazione e gli oneri concessori in complessivi Euro 6.886,32 importo questo pagato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/06/2007.

A parere dello scrivente l'avvenuto pagamento delle sanzioni, tra cui figura quella ex art. 139 et 140 L.R. Toscana 1/2005, determinerebbe l'effetto di legittimare l'abuso edilizio (opere in parziale difformità dal P.d.C.) evitando la demolizione, ma non costituisce Attestazione di Conformità in Sanatoria come erroneamente riportato nell'Attestazione di Abitabilità (descritta al successivo punto) e soprattutto è subordinata al rispetto di determinate condizioni.

Infatti l'art. 139 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 (Norme per il governo del territorio) è collegato alla fiscalizzazione degli abusi edilizi, prevedendo una sanzione pecuniaria commisurata al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile per abusi minori, alternativa alla demolizione, come stabilito in giurisprudenza e in linea con il Testo Unico Edilizia (DPR 380/01). Questa norma permette di "sanare" l'illecito con una somma di denaro, evitando il ripristino, soprattutto in caso di parziali difformità e rispettando le condizioni previste dal Testo Unico, come divieto di applicazione in aree vincolate.

Poichè il fabbricato in argomento è collocato in area vincolata (come dimostrato dalle autorizzazioni rilasciate

dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Firenze, Pistoia e Prato, allegate alla pratiche edilizie menzionate in precedenza) a giudizio dello scrivente sussisteva il divieto di applicazione dell'articolo 139 della LR. 1/2005.

Tuttavia il Responsabile dell'Area Operativa Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pescia con emissione delle Determine Dirigenziali n. 654 del 31/10/2006 e n 178 del 02/04/2007 ha dato interpretazioni diverse alla norma, per cui la problematica dovrà essere valutata e tenuta in debita considerazione dal soggetto o società interessata all'acquisto del bene.

- Attestazione di Abitabilità redatta ai sensi della Legge Regionale 1/2005 dal professionista abilitato arch. [REDACTED] di Siena in data 10/09/2008 ed acquisita al n. 24255 di protocollo generale in data 02/10/2008 (allegata con il n. 55) con unite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Nella stessa sono indicate quali pratiche che ne hanno legittimato la costruzione le seguenti:

\* Concessione Edilizia n 42 del 15/02/2002 (in effetti l'indicazione corretta è n. 4 del 15/01/2002);

\* Attestazione di conformità in Sanatoria - Determina n. 178 del 02/04/2007 n. 2331 del 26/01/2006.

- Denuncia di Inizio Attività n. 584/D/2007 acquisita al n. 23662 di protocollo generale in data 13/09/2007 presentata dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di realizzazione accesso carrabile previa costruzione di muro di sostegno lato nord, da eseguirsi su terreno posto in Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza.

In data 05/09/2007 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori.

In data 20/10/2009 al n. 29585 di protocollo è stata presentata la richiesta di volturare la pratica edilizia da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con nomina della ditta individuata e precisamente Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con nota in data 17/11/2009 acquisita al n 32129 di protocollo del Comune di Pescia, il tecnico geom. [REDACTED] ha trasmesso la pratica depositata al Genio Civile di Pistoia inerente i lavori strutturali per la realizzazione del muro di sostegno lato nord e accesso carrabile.

Il tecnico strutturista è indicato nell'ing. [REDACTED]

E' da notare che la pratica anzidetta (unita con il n. 56) si riferisce esclusivamente alla realizzazione dell'accesso carrabile dalla Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza e non anche alla viabilità privata che da detto accesso giunge sino al fabbricato di abitazione di proprietà dell'esecutato e prosegue poi sino a giungere alla strada Vicinale della Via Crucis che si innesta con la via Dante Alighieri (viabilità che deve perciò ritenersi realizzata in assenza di regolari permessi edilizi).

Gli ulteriori accertamenti effettuati presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile - sede di Pistoia hanno permesso di rilevare che per la realizzazione del muro di sostegno in cemento armato è stata depositata all'Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pistoia il progetto strutturale acquisito al n. 33810 di protocollo generale in data 05/11/2009 (unita con il n. 57).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del valore finale".

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno permesso di rilevare che il manufatto accessorio destinato a rimessaggio attrezzature agricole presente sui terreni agrari ad est rispetto al fabbricato di abitazione è stato realizzato in assenza di regolari permessi o autorizzazioni e neppure censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia.

Lo stesso dovrà essere pertanto smontato a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto dei relativi oneri e spese è stato tenuto debito conto in sede di formulazione del valore dei terreni agrari.

Per quanto concerne le serre coperte con teli ombreggianti adibite, come già detto, alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale, lo scrivente ritiene che siano esentate dall'obbligo di autorizzazioni edilizie e di dichiarazioni al Catasto Fabbricati.

Viceversa, ove venga ritenuto che sussiste l'obbligo di autorizzazione edilizia, le stesse dovranno essere smontate a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto di tale eventualità è stato tenuto debito conto in sede di formulazione del valore dei terreni agrari.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

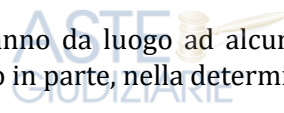
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non



considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del valore finale".





LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 23

## DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) per la quota di 1/3;
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Lucca il giorno 08/03/1970, in stato civile libero per la quota di 1/3;
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 in stato civile libero, per la quota di 1/3;
- sopra fabbricato unifamiliare dislocato su due piani fuori terra, circondato da corte esclusiva, situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 23.

Il fabbricato si compone:

- al piano terreno di ingresso - soggiorno, cucina con ripostiglio sottoscala, altro ripostiglio, doccia-w.c. e disimpegno, oltre corte esclusiva destinata a parcheggio auto ed in parte a giardino;
- al piano primo, cui si accede sia attraverso vano scala interno collegato con il disimpegno al piano terreno che attraverso vano scala esterno e terrazza di sbarco, si compone di due camere da letto, una delle quali dotata di doccia - w.c., altro locale doccia - w.c., ripostiglio/guardaroba, ingresso con adiacente salottino, ripostiglio, disimpegno e terrazza in angolo sud-ovest.

Il fabbricato è dotato altresì di piccola soffitta avente altezza ridottissima accessibile attraverso botola e scala retrattile collocata nel soffitto del disimpegno al piano primo.

Il fabbricato dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il fabbricato è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori.

In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria.

La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 58 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fabbricato unifamiliare situato in Comune di Pescia via delle Rose nc. 23;
- con il n. 59 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del fabbricato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Si precisa quanto segue:

- la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in stato civile libero;
- il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in stato civile libero;
- il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

Il fabbricato confina con via delle Rose, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fabbricato condominiale di via delle Gardenie edificato sul mappale n. 1251, salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione	62,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,72 m	terra
locali di abitazione	62,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,72 m	primo
terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	primo
corte e giardino	270,00 mq	270,00 mq	0,060	16,20 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1963 al 03/05/1972	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 179/b (definitivo mapp. 533) Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) mq. 850
Dal 24/11/1970 al 24/07/1985	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 179 Superficie (ha are ca) mq 802
Dal 04/05/1972 al 24/07/1985	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 533 mq. 710 e mapp. 666 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq. 140
Dal 25/07/1985 al 26/07/1985	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 179 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq. 1640
Dal 27/07/1985 al 06/11/2006	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 179, Sub. 5 Categoria C2
Dal 07/11/2006 al 12/12/2006	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 179, Sub. 6 Categoria C2 Superficie catastale 87 mq
Dal 13/12/2006 al 13/12/2009	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 179, Sub. 6 Categoria C2 Superficie catastale 87 mq
Dal 14/12/2009 al 14/01/2010	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 1252 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq 375
Dal 15/01/2010 al 22/03/2010	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 96, Part. 1252

		Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) mq 375
Dal 23/03/2010 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 1252 Categoria A2, Cons. vani 10

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	1252			A2	1°	vani 10	192 mq	774,69 €	T - 1°	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire nel calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

La documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 viene unita con il n. 60

## PRECISAZIONI

Il tratto di strada antistante il fabbricato di abitazione costituente il lotto n. 5, il fabbricato confinante a ovest nonché il fabbricato situato sul lato opposto adibito ad uffici di Poste Italiane, risulta denominato via delle Rose. Tale tratto di strada catastalmente risulta contraddistinto dal mappale n. 621 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Terreni del Comune di Pescia tuttora qualificato seminativo irriguo arborato di 1° classe, superficie catastale mq. 280 con R.D. € 3,33 e R.A. € 2,89 in conto alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Pescia il 17/05/1945. Presumibilmente quanto sopra è da attribuire al mancato perfezionamento dell'esproprio effettuato dal Comune di Pescia e tale circostanza risulterebbe confermata dal fatto che il tratto di strada suddetto prosegue verso est e verso sud per consentire l'accesso ad ulteriori fabbricati di civile abitazione e produttivi ed anche in questo caso la viabilità pubblica non risulta aggiornata nelle mappe catastali.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato costituente il lotto n. 5 essendo di recente costruzione, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- fondazioni a platea in conglomerato cementizio armato;
- solai di interpiano in latero-cemento (travetti prefabbricati con interposte pignatte, sovrastante rete elettrosaldata e getto di completamento in calcestruzzo);
- solaio inclinato di copertura di tipo "gattaiolato" (muretti con sovrastanti tavelloni e soletta armata di completamento);
- aggetti dei terrazzi con relativi parapetti e gronde in cemento armato;
- solette rampanti e pianerottoli scala interne in cemento armato;
- scala esterna giuntata sia con il fabbricato sia con il terrazzo che costituisce la zona di sbarco, presenta gradini del tipo a sbalzo da un setto centrale in cemento armato;
- struttura portante in blocchi di laterizio "poroton" con cordoli in conglomerato cementizio armato gettato in opera alla sommità delle murature;
- facciate esterne rifinite con intonaco di tipo premiscelato tinteggiate con pitture idrorepellenti;
- manto di copertura in laterizio;
- canali di gronda, scossaline e discendenti in lamiera di rame;
- scala esterna pavimentata con lastre di travertino salvo il pianerottolo di riposo pavimentato con mattonelle in gres porcellanato;
- marciapiedi pavimentati con elementi autobloccanti in CLS;
- la corte esclusiva risulta pavimentata con elementi autobloccanti sul lato ovest e parzialmente anche sul lato sud destinato ad accessi e posti auto, mentre la residua porzione sul lato sud e tutto il lato est è destinato a verde con giardino inerbito;
- muretti di recinzione in cemento armato con sovrastanti ringhiere metalliche.

Internamente il fabbricato presenta le seguenti finiture ed impianti:

- portoncino di ingresso di tipo blindato con pannellature in legno;
- pavimentazione dei locali ai piani terreno e primo in mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 34 x 34, con battiscopa in legno;
- servizi igienici pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di ceramica smaltata, completi di sanitari in vitreous china bianca e rubinetterie monoforo;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre e porte finestre in legno complete di vetri termici con camera d'aria e persiane in alluminio preverniciato di colore grigio chiaro;
- intonaci di tipo premiscelato tinteggiati con temperina fine;
- impianto elettrico sotto traccia con conduttori in rame protetti da fulaxite, quadri elettrici, interruttori e prese di buona qualità con placche in PVC;
- impianto di allarme con sensori perimetrali e volumetrici;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale e di scarico delle acque reflue allacciato alla fognatura comunale;
- impianto di riscaldamento del tipo a pavimento radiante e di climatizzazione con pompe di calore collocate all'esterno e split all'interno dei locali;
- impianto di videocitofono con monitor ad entrambi i piani.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il fabbricato unifamiliare risulta utilizzato dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietari in ragione di 1/3 ciascuno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1963 al 17/08/2006	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita (NCT F. 96 mapp. 179/b di mq. 850 definitivo mapp. 533)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Bellandi di Pescia	16/12/1963	11566	4616
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	11/01/1964		158
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	04/01/1964	1250	191		
Dal 24/11/1970 al 17/08/2006	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita (NCT F. 96 mapp. 179 di mq. 802)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Bellandi	24/11/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	16/12/1970	3137	2484
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	07/12/1970	2957			
Dal 18/08/2006 al 14/02/2026	**** Omissis ****	<b>1° dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 18/08/2006 (NCEU F. 96 mapp. 179 sub. 6 (C/2) oggi F. 96 mapp 1252 (A/2)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pistoia - Pubblicità Immobiliare di Pescia	09/02/2007		440
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	13/12/2006	19	194

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.

Si uniscono:

- con il n. 61 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 16/12/1963 rep. 11566/4616 (trascrizione Reg. Part. 158 del 11/01/1964);
- con il n. 62 l'atto pubblico compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 07/12/1970 rep. 2957 vol 206 (trascrizione Reg. Part. 2484 del 16/12/1970);
- con il n. 63 la 1<sup>o</sup> dichiarazione di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 18/08/2006 presentata a Pescia il 13/12/2006 ed ivi registrata al n. 19 vol. 194 e trascritta a Pescia il 09/02/2007 al n. 440 del Registro Particolare;
- con il n. 9 la nota di Trascrizione Reg. Part. 1256 del 18/04/2007 relativa all'accettazione tacita di eredità effettuata da tutti gli eredi del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (odierni soggetti esecutati) conseguente alla vendita dagli stessi effettuata con l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 03/04/2007 rep. 50593 racc. 27710, trascritto a Pescia il 18/04/2007 al n. 1256 del Registro Particolare (unito con il n. 10) mediante il quale sono stati venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia i beni indicati nella 1<sup>o</sup> denuncia di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fatta eccezione unicamente per l'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 179 sub. 6 del foglio di mappa n. 96 (oggi costituente il lotto n. 5 con il nuovo identificativo mappale n. 1252)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia, aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 27/06/2023  
Reg. gen. 3601 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 42 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 472 del 27/06/2023
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 10/03/2025  
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

#### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 64 l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del fabbricato unifamiliare contraddistinto dal mappale n. 1252 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, costituente il lotto n. 5;
- con il n. 65 gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del mappale 179 sub. 6 demolito per consentire

l'edificazione del nuovo fabbricato unifamiliare contraddistinto dal mappale n. 1252 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia.

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato costituente il lotto n. 5 ricade nella zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia hanno permesso di rilevare che la costruzione del fabbricato ad uso residenziale costituente il lotto n. 5 è avvenuta, previa demolizione di un preesistente edificio ad uso magazzini con uffici, in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati e/o depositati al Comune di Pescia:

- Permesso di Costruire n. 39/2006 del 07/07/2006 rilasciato il 04/07/2007 al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su domanda prot. gen. 14931 del 21/06/2005 (pratica edilizia n. 53/C/05) per la costruzione di fabbricato ad uso residenziale (fabbricato "B") in loc. ALberghi, via delle Rose.

A seguito della presentazione della dichiarazione di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata a Pescia il 13/12/2006 al n. 19 vol. 194 e della richiesta di voltura al P.d.C. presentata dagli eredi in data 09/05/2007 ed acquisita al numero 11753 di prot. Gen. del Comune di Pescia il P.d.C. n. 39/2006 è stato volturato ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra (terra e primo) oltre al piano interrato collegato col piano terra, ad uso magazzino.

Detto immobile comprendeva due unità immobiliari e precisamente:

\* negozio al piano terra composto da un vano destinato alla vendita, due vani ad uso ufficio e servizio igienico, oltre scala di collegamento con il piano interrato adibito a magazzino;

- appartamento al piano primo avente accesso mediante scala esterna, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre ai terrazzi sui lati ovest, sud ed est.

In data 05/07/2007 al n. 17747 di protocollo generale è stata depositata al Comune di Pescia la Comunicazione di Inizio Lavori, con indicazione della ditta esecutrice individuata nella Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia; con nota prot. 19023 del 18/07/007 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la ha segnalato che i lavori erano stato subappaltati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Uzzano.

Con il n. 66 unisce la documentazione riferita al P.d.C. n. 39 dell'anno 2006.

- Variante finale n. 316/2010 (ai sensi della L.R. 1/2005) al P.d.C. n. 39/2006 acquisita al n. 15314 di protocollo generale in data 22/06/2010 (denominata erroneamente nel modello deposito "variante in corso d'opera") e comunicazione di fine lavori con allegati grafici dello stato finale e dello stato sovrapposto oltre relazione tecnica con foto.

Nella relazione tecnica l'intervento realizzato risulta così descritto dal tecnico progettista ing. Paolo Cardelli: "Il progetto approvato del fabbricato in questione precedeva al piano terra e interrato la zona commerciale ed al piano primo un appartamento. Lo stato finale invece rappresenta un unico alloggio residenziale, nel quale a piano terra è collocata la cosiddetta zona giorno ed al piano primo la cosiddetta zona notte.

Il fabbricato non ha subito variazioni volumetriche e dimensionali esterne, tuttavia sono stati eseguiti i seguenti lavori:

- \* eliminazione del piano interrato;
- \* riduzione delle dimensioni interne per causa di un maggior spessore dei muri perimetrali (cm. 40 circa);
- \* modifiche a porte e finestre;
- \* inserimento del vano scale interno e la realizzazione di un piccolo ripostiglio al piano primo, ricorrente sul vano scale medesimo, nel quale è stata collocata la caldaia;
- \* diversa distribuzione interna dei vani compreso la trasformazione della superficie commerciale a piano terra in residenziale.

L'altezza massima è contenuta nella misura massima ammissibile dalle N.T.A. del vigente PRG, così come le distanze da fabbricati e confini.

Sono stati rispettati gli standards dei parcheggi e della superficie permeabile, in conformità a quanto dichiarato nel progetto originario. A tal proposito si precisa che le strade ed i parcheggi scoperti sono stati pavimentati con blocchetti di cemento tipo Paver, posati su letto di sabbia e ghiaia.

L'edificio in questione è stato allacciato a tutti i servizi primari. L'allacciamento dell'acqua potabile ed alle fognature è avvenuto attraverso la resede della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con allaccio finale alle reti passanti su via delle Gardenie".

Con il n. 67 unisce la documentazione relativa alla variante finale n. 316/2010.

- Attestazione di Abitabilità redatta ai sensi della L.R. 1/2005 dal professionista abilitato ing. [redacted] ed acquisita al n. 748 di protocollo generale del Comune di Pescia in data 12/01/2011 (pratica di Abitabilità n. 1190/2011) unita con il n. 68, nella quale sono riportati i seguenti riferimenti alle pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione:

- P.d.C. n. 39 del 07/07/2006
- Comunicazione Inizio lavori n. 17747 del 05/07/2007;
- Attestazione di Conformità n. 15314 del 22/06/2010.

Alla stessa risulta unita la seguente documentazione:

- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale;
- certificato di collaudo statico,
- dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas- metano redatto dalla Società [redacted] rilasciato erroneamente alla Società costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché ai soggetti proprietari;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla ditta [redacted], proprietari dell'immobile.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In relazione a quanto esposto in precedenza lo scrivente segnala che la variante redatta ai sensi della L.R. 1/2005 che disciplina il governo del territorio (unita con il n. 67) poteva ammettere variazioni volumetriche, ma queste dovevano essere compatibili con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Pescia e

rispettare i limiti per le modifiche agli articoli specifici (come quelli relativi ad altezze, mutamenti di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, variazioni volumetriche e dimensionali esterne e variazioni delle superfici permeabili etc).

Viceversa, con la variante in corso d'opera (o variante finale) niente è stato dimostrato in tal senso, essendosi limitato il tecnico progettista a dichiarare in modo generico che il progetto iniziale era stato totalmente modificato, che l'altezza massima era contenuta nella misura massima ammissibile dalle NTA del PRG e che erano stati rispettati gli standards dei parcheggi e della superficie permeabile senza darne dimostrazione alcuna.

Addirittura nella attestazione di agibilità redatta dallo stesso tecnico e depositata al Comune di Pescia in data 12/01/2011 al n. 748 di protocollo generale (allegata con il n. 68), la variante in corso d'opera (o variante finale) è stata denominata "Attestazione di Conformità" generando in tal modo ulteriore confusione ed incertezza sulla tipologia e contenuti della variante in corso d'opera considerato che l'Attestazione di Conformità ai sensi della L.R. 1/2005 rappresenta un documento che certifica la conformità di un immobile e dei suoi interventi edilizi alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti, rilasciato in caso di sanatoria (abusi edilizi) ma anche per altre procedure, attestando lo stato di fatto dell'immobile ed i titoli edilizi depositati in Comune.

Scopo principale dell'Attestazione di Conformità è infatti quello di legittimare interventi edilizi realizzati in difformità dal Permesso di Costruire (come effettivamente avvenuto nel caso di specie) o in assenza di Permesso di Costruire o SCIA, tramite la procedura di sanatoria prevista dall'art. 140 della Legge Regionale.

In pratica l'Attestazione di Conformità che doveva essere rilasciata dal Comune di Pescia rappresentava lo strumento per "regolarizzare" le opere abusivamente introdotte nel fabbricato, dimostrando che l'opera è conforme alle regole vigenti all'epoca e pagando le relative sanzioni pecuniarie.

Ma ciò non è avvenuto nel caso di specie a causa di gravi negligenze da parte del tecnico progettista e D.L. per cui le attività e spese necessarie per la regolarizzazione delle opere non conformi restano a totale carico del soggetto o società che si renderà aggiudicataria del bene (e ciò ove ritenuto necessario) in quanto dei relativi costi ed oneri è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per giungere al valore finale di stima.

Per la costruzione del fabbricato è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pistoia la Pratica strutturale sismica n. 30083 del 02/10/2007 che si è conclusa con il deposito al predetto Ufficio del Genio Civile in data 27/04/2010 del Certificato di Collaudo Statico redatto dall'ing. [REDACTED]

La documentazione suddetta viene unita con il n. 69.

Tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella determinazione del valore finale".

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via degli Alberghi nc. 64, piano terreno Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato condominiale di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) via degli Alberghi nc. 60 - 62 - 64 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a negozio posta al piano terreno con accesso dal nc. 64 (già nc. 38) di detta via composta da un locale oltre disimpegno servizio igienico w.c. e ripostiglio. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 512, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 32.300,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo commerciale avente caratteristiche assai diffuse nella zona;

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pescia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

negozio sito ai piani seminterrato e terreno del fabbricato di maggiore consistenza in Pescia (PT) tra la via del Seminario e Piazza della Maddalena, avente accesso dal nc. 4 di Piazza della Maddalena, composto al piano seminterrato da un vano ad uso cantina e al piano terreno da locale ad uso negozio, corridoio-disimpegno, w.c. e locale ad uso deposito.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Yari Pancrazi di Firenze in data 15/11/2024 rep. 12096 racc. 9028 trascritto a Pescia il 22/11/2024 al n. 4556 del Registro Particolare: Euro 35.000,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 61,00;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

negozio sito al piano terreno del fabbricato di maggiore consistenza in Pescia (PT) frazione Alberghi, via degli Alberghi nc. 84, composto da un vano ad uso negozio, ripostiglio e w.c. con accesso diretto da via degli Alberghi.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 12/12/2024 rep. 3535 racc. 2903, trascritto a Pescia il 13/12/2024 al n. 4887 del Registro Particolare: Euro 20.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 31;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 1 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 32.300,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 70 il contratto di compravendita e la documentazione catastale relativa al comparabile n. 1,
- con il n. 71 il contratto di compravendita e la documentazione catastale relativa al comparabile n. 2;
- con il n. 72 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale, con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 73 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pescia (PT) - Via degli Alberghi nc. 64, piano terreno	53,00 mq	609,43 €/mq	€ 32.300,00	100,00%	€ 32.300,00
				Valore di stima:	€ 32.300,00

Valore di stima: € 32.300,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Altro	15,00	%
-------	-------	---

**Valore finale di stima: € 27.455,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale;
- al vincolo locativo.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 2 - 4 , piano terreno

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 2 - 4 - 6 - 8 - 10 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a negozio con accesso dai numeri civici 2 et 4 di detta via, composta da locale negozio, magazzino, ufficio, servizio igienico - w.c. oltre resede esclusivo sui lati nord, ovest e sud sul quale risulta costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 del codice civile, una servitù di passaggio pedonale su una striscia della larghezza di mt. 1,00 in aderenza alle facciate ovest e sud, a favore dell'unità immobiliare identificata dal mappale n. 457 sub 4 (costituente il bene n. 3 della presente perizia) per il raggiungimento del locale tecnico posto al piano terreno sul lato sud, il tutto come meglio descritto nell'apposito capitolo relativo alle servitù. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali, nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 457, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 87.400,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti,

aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo commerciale avente caratteristiche assai diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione

utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pescia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

negozio sito al piano terreno del fabbricato di maggiore consistenza in Pescia via Ruga degli Orlandi nc. 58, composto da un vano ad uso negozio, locale ufficio, w.c. e due locali retrostanti ad uso magazzino/deposito (al grezzo).

- prezzo rilevato brochure di offerta commerciale: Euro 50.000,00;
- sconto applicato: 20,00%
- superficie convenzionale mq. 61,00;
- stato di conservazione: buono

\* comparabile n. 2:

negozio sito al piano terreno del fabbricato di maggiore consistenza in Pescia, Piazza Giuseppe Mazzini nc. 65 composto da locale ad uso negozio, ulteriore vano retrostante, disimpegno e w.c.

prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Yari Pancrazi di Firenze in data 15/11/2024 rep. 12096 racc.9025, trascritto a Pescia il 22/11/2024 al n. 4556 del Registro Particolare: Euro 125.000,00;

- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 86;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 2 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 87.400,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 74 la brochure pubblicitaria relativa all'offerta economica e la documentazione catastale relativa al comparabile n. 1,

- con il n. 75 il contratto di compravendita e la documentazione catastale relativa al comparabile n. 2,

- con il n. 72 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale, con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 76 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Pescia (PT) - via delle Rose nc. 2 - 4, piano terreno	94,00 mq	929,79 €/mq	€ 87.400,00	100,00%	€ 87.400,00
				Valore di stima:	€ 87.400,00

Valore di stima: € 87.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 74.290,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale;
- ai costi da sostenere pro-quota per la bonifica /sostituzione delle lastre di fibro cemento costituenti la copertura.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 6, piano primo  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Lucca il giorno 08 marzo 1970 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 2-4-6-8-10 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al piano primo con soffitte al piano "sottotetto" avente accesso dall'ingresso e vano scala a comune con altra unità immobiliare, contraddistinto dal nc. 6 di detta via. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, due terrazzi e soffitta in parte praticabile, oltre a locale tecnico al piano terra lato sud al quale si accede grazie a servitù su di una striscia di terreno della larghezza di mt. 1,00 gravante sul resede del mappale n. 457 sub. 3, costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art 1062 del c.c. il tutto come meglio descritto nell'apposito capitolo relativo alle servitù. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 457, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 101.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un appartamento avente caratteristiche assai diffuse nella zona;

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescia (PT) - via delle Rose nc. 6, piano primo	142,30 mq	709,77 €/mq	€ 101.000,00	100,00%	€ 101.000,00
				Valore di stima:	€ 101.000,00

Valore di stima: € 101.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 85.850,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per la bonifica/smaltimento del fibro-cemento contenente "asbesti" e per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale.

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) sopra fabbricato unifamiliare libero su quattro lati e dislocato su tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva, situato in Comune di Pescia, località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4. Il fabbricato si compone: - al piano terreno di ingresso, cucina, tinello, studio, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio sottoscala, oltre ampio soggiorno e locale ad uso centrale termica ed autoclave in angolo sud-ovest, con accesso dall'esterno; - al piano primo, accessibile attraverso scala interna, si compone di tre camere da letto, una delle quali dotata di locale guardaroba e soffitta (soffitta utilizzata impropriamente quale bagno) oltre doccia - w.c. e disimpegno notte; sempre al piano primo, in angolo nord-ovest, è presente un locale ad uso studio accessibile dal locale soggiorno tramite scala in legno; - al piano secondo "sottotetto",

accessibile attraverso scala interna, si compone di due locali soffitta oltre servizio igienico. Il fabbricato dispone di corte esclusiva circostante su porzione della quale è stato realizzato un manufatto parzialmente interrato destinato a centrale termica con all'interno la caldaia alimentata a biomassa e relative apparecchiature. L'accesso al fabbricato avviene attraverso viabilità insistenti sui terreni agrari circostanti costituenti il bene n. 5 che segue. Gli immobili (fabbricato di abitazione costituente il bene n. 4 e terreni circostanti, costituenti il bene n. 5) in unico corpo, confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo; il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia. La zona, assai prossima al centro cittadino, risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 39, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 519.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fabbricato indipendente di abitazione avente caratteristiche abbastanza diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal

cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pescia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

fabbricato indipendente di nuova costruzione sito in Pescia via del Paradiso articolato su due piani fuori terra con giardino privato di circa mq. 3700, composto da

- al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo e bagno oltre lavanderia/stireria e ripostiglio, con accesso dall'esterno attraverso la veranda;
- al piano primo accessibile attraverso scala interna, da camera da letto con cabina armadio, due camere da letto singole di cui una con cabina armadio ed un locale mansarda.
- prezzo rilevato da brochure di offerta commerciale: Euro 484.000,00;
- sconto applicato: 20,00%
- superficie convenzionale mq. 236,00;
- stato di conservazione: ottimo

\* comparabile n. 2:

fabbricato indipendente di recente costruzione sito in Pescia via di Mazzalucchio nc. 100, articolato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, comprendente:

- al piano terreno ingresso, cucina, quattro vani utili, oltre bagno, servizio igienico, due ripostigli, due disimpegni, terrazza, ampio loggiato ed ampia corte esclusiva;
- al piano primo, accessibile attraverso scala interna, da un vano utile, bagno, disimpegno e due ampi vani ad uso soffitta;
- al piano seminterrato, accessibile sia attraverso la scala interna che la rampa carrabile, cantina, locale caldaia, w.c., disimpegno ed ampia rimessa.
- prezzo rilevato da brochure di offerta commerciale: Euro 710.000,00;
- sconto sull'offerta: 25,00%
- superficie convenzionale mq. 318;
- stato di conservazione: buono

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 4 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 519.000,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 81 la brochure dell'offerta commerciale e la documentazione relativa al comparabile n. 1,  
- con il n. 82 la brochure dell'offerta commerciale e la documentazione relativa al comparabile n. 2,  
- con il n. 83 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale, con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 84 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del bene n. 4.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) sopra vasti appezzamenti di terreno agrario coltivati a oliveto aventi una superficie catastale complessiva di mq. 23016 situati in Comune di Pescia, località Colleviti, via Croce di Colleviti e Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza. I terreni agrari che circondano il fabbricato di abitazione e consentono l'accesso allo stesso sono disposti in pendenza con presenza di terrazzamenti e risultano coltivati ad oliveto con circa 800 piante in produzione. Nell'ambito degli stessi, a sud-ovest rispetto al fabbricato di abitazione, sono presenti 8 serre a tunnel realizzate con strutture in acciaio e teli ombreggianti ed utilizzate per la coltivazione di piante ornamentali sempreverdi (*ruscus aculeatus* o *pungitopo*); la coltivazione delle citate piante ornamentali avviene, oltre che all'interno dei tunnel, anche in pieno campo intorno alle piante di olivo, il tutto per una estensione di circa mq. 8.000. Ad est del fabbricato di abitazione è presente un manufatto delle dimensioni di circa mt. 4,00 x 4,00 ed altezza di mt. 2,20 realizzato abusivamente con struttura tamponata in legno ed utilizzato quale rimessaggio attrezzature agricole. Nel complesso i terreni agrari risultano accessibili attraverso le seguenti viabilità: - strada podereale che si diparte dal nc. 4 della via Croce di Colleviti in diramazione della via Leopoldo Galeotti all'altezza del civico 88; la suddetta strada podereale, attraverso il cancello carrabile contraddistinto dal nc. 4 di via Croce di Colleviti, costituisce la toponomastica del fabbricato di abitazione e risulta percorribile esclusivamente con mezzi agricoli di piccole dimensioni e ciò sia a causa della notevole acclività che del fondo sterrato ed inerbito; - strada pavimentata che si diparte dalla Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza, in diramazione alla via Leopoldo Galeotti; la stessa risulta percorribile comodamente con autovetture ed autoveicoli di medie dimensioni; - strada sterrata che si diparte dalla via Dante Alighieri in corrispondenza dei campi da tennis, denominata strada vicinale della via Crucis che poi prosegue con fondo parzialmente pavimentato in conglomerato bituminoso a partire dal cancello carrabile collocato in corrispondenza del limite della proprietà privata dei terreni agrari sino a giungere al fabbricato di abitazione; la suddetta strada risulta percorribile con autoveicoli ed automezzi di medie dimensioni. Trattandosi di terreni agrari aventi una estensione superiore a due ettari, collocati in zona collinare e con confini solo in parte materializzati in loco, lo scrivente precisa che la superficie catastale risultante pari a mq. 23.016 ha il solo scopo di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore di stima. Stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'errore su tale indicazione che, esatta od erronea che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 del c.c. Conseguentemente la vendita dei beni costituenti il lotto n. 5 dovrà

essere effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla ditta proprietaria e dai suoi autori, con tutti gli usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Gli immobili (fabbricato di abitazione e terreni circostanti) in unico corpo, confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo; il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia. La zona, assai prossima al centro cittadino, risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 37, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 38, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 40, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 89, Part. 453, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 138.096,00

Per quanto concerne i criteri di stima, trattandosi di terreni agrari estesi per oltre due ettari, collocati in zona collinare in prossimità dell'abitato di Pescia, con presenza di circa 800 piante di olivo in produzione che circondano il fabbricato di abitazione costituente il bene n. 4, lo scrivente segnala che è risultato oltremodo difficile reperire atti di compravendita riferiti a terreni simili o assimilabili a quelli di cui trattasi.

Unici elementi attendibili che è stato possibile reperire sono i seguenti:

- Pronunciamento della Commissione Ufficio Provinciale di Pistoia n. 22 del 03/02/2025 relativo ai valori agricoli medi della Provincia di Pistoia, pubblicato sul BURT n. 7 del 12/02/2025 (riferimento all'annualità 2024) dal quale è rilevabile che il valore agricolo medio per ettaro riferito a terreni coltivati ad oliveto ricadenti nella Regione Agraria n. 2 - colline della Val di Nievole, che comprende, tra gli altri, il Comune di Pescia, è pari ad Euro 57.000,00 (documento unito con il n. 85);
- brochure pubblicitaria riferita ad un terreno agrario avente una estensione di mq. 7795 adibito ad oliveto con circa 170 piante di olivo e piccola rimessa agricola, situato in Comune di Pescia, via di Collecchio, che indica un prezzo richiesto di Euro 39.000,00 corrispondente ad €/mq. 5,00 (unita con il n. 86).

Stante quanto sopra e considerato che la valutazione di un oliveto si basa sul più probabile valore di mercato tramite analisi comparativa (prezzi zona, terreni simili) caratteristiche tecniche (età/densità piante, varietà, giacitura, accesso idrico) e reddito atteso, lo scrivente ritiene che il valore agricolo dei terreni agrari costituenti il bene n. 5 sia pari mediamente ad €/mq. 6,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 -</b> Fabbricato civile Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva	301,50 mq	1.721,39 €/mq	€ 519.000,00	100,00%	€ 519.000,00
<b>Bene N° 5 -</b> Terreno Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4	23016,00 mq	6,00 €/mq	€ 138.096,00	100,00%	€ 138.096,00
Valore di stima:					€ 657.096,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 591.386,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio e catastale.

### LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 23  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) per la quota di 1/3; - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Lucca il giorno 08/03/1970, in stato civile libero per la quota di 1/3; - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 in stato civile libero, per la quota di 1/3; sopra fabbricato unifamiliare dislocato su due piani fuori terra, circondato da corte esclusiva, situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 23. Il fabbricato si compone: - al piano terreno di ingresso - soggiorno, cucina con ripostiglio sottoscala, altro ripostiglio, doccia-w.c. e disimpegno, oltre corte esclusiva destinata a parcheggio auto ed in parte a giardino; - al piano primo, cui si accede sia attraverso vano scala interno collegato con il disimpegno al piano terreno che attraverso vano scala esterno e terrazza di sbarco, si compone di due camere da letto, una delle quali dotata di doccia - w.c., altro locale doccia - w.c., ripostiglio/guardaroba, ingresso con adiacente salottino, ripostiglio, disimpegno e terrazza in angolo sud-ovest. Il fabbricato è dotato altresì di piccola soffitta avente altezza ridottissima accessibile attraverso botola e scala retrattile collocata nel soffitto del disimpegno al piano primo. Il fabbricato dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1252, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 231.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di

determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fabbricato indipendente di abitazione avente caratteristiche assai diffuse nella zona;

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono

altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pescia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

appartamento posto al piano primo del fabbricato bifamiliare ubicato in Comune di Pescia via delle Gardenie nc. 31 composto:

- al piano terreno da porticato, ingresso, vano scale e resede esclusivo;
- al piano primo da ingresso, disimpegno, due bagni, vano con angolo cottura, oltre quattro vani e tre terrazzi.
- prezzo rilevato dalla scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia in data 24/06/2024 rep. 4391 racc. 3788, trascritto a Pescia il 26/06/2024 al n. 2456 del Registro Particolare: Euro 220.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 221,00;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

appartamento posto al piano primo del fabbricato situato in Comune di Pescia (PT) via Mentana nc. 31, composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e terrazze, oltre cantina al piano interrato e posto auto coperto al piano terreno.

- prezzo rilevato dall'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 09/05/2024 rep. 31235 racc. 18766, trascritto a Pescia il 15/05/2024 al n. 1825 del Registro Particolare: Euro 135.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 116;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 5 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 231.000,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 87 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1,
- con il n. 88 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2,
- con il n. 79 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale, con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 89 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via delle Rose n.c. 23	191,70 mq	1.205,00 €/mq	€ 231.000,00	100,00%	€ 231.000,00
				Valore di stima:	€ 231.000,00

Valore di stima: € 231.000,00



### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 207.900,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Previ accordi con ISVEG risultanti dalla documentazione scambiata a mezzo mail/PEC (unita con il n. 90) lo scrivente con nota a mezzo PEC raccomandata 1 in data 03/12/2025 (unita con il n. 91) ha comunicato ai soggetti eseguiti, al legale del creditore procedente ed all'ISVEG, l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali.

\* Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente nelle date programmate e/o in quelle successivamente concordate e precisamente:

- 16 dicembre 2025,
  - 08 gennaio 2026,
  - 30 gennaio 2026,
- come rilevabile dai verbali di ISVEG srl depositati in PCT;

\* Rilevato che dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia erano emerse notevoli discordanze rispetto alla certificazione notarile depositata in atti, in data 05 gennaio 2026 ha depositato al Tribunale di Pistoia i prospetti sintetici riepilogativi della cronistoria catastale e della provenienza ventennale, con unita una nota

riepilogativa;

\* con nota trasmessa a mezzo PEC/raccomandata AR (unita con il n. 92) lo scrivente ha trasmesso agli esecutati, al creditore precedente ed al suo legale, nonché a ISVEG srl, la perizia che precede segnalando loro che potranno depositare in PCT note critiche ed osservazioni alla relazione peritale sino a 15 giorni prima dell'udienza purché sia stato provveduto entro lo stesso termine ad inviarle anche allo scrivente.

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

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

Pistoia, li 16/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bisogni Felice

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare ad uso commerciale situata in via degli Alberghi nc. 64 - lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato condominiale e degli interni dell'unità immobiliare ad uso commerciale - lotto n. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificazioni di stato civile rilasciate dall'anagrafe del Comune di Pescia al nominativo della [REDACTED]
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il lotto n. 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - contratto di locazione commerciale del 23/01/1995 registrato a Pescia il 25/01/1995 unitamente alla interrogazione presso la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e ad alcune brochure pubblicitarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 22/09/1966 rep. 14735/5704 (trascrizione Reg. Part. 1500 del 29/09/1966);
- ✓ N° 7 Altri allegati - dichiarazione di successione integrativa in morte di [REDACTED] apertasi in data 18/08/2006 (trascrizione Reg. Part. 3139/2007);

- ✓ N° 8 Altri allegati - scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal notaio Donnini Francesco di Prato in data 05/08/2009 rep. 27516/7573 (trascrizione Reg. Part. 2405 del 11/08/2009)
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota di Trascrizione Reg. Part. 1256 del 18/04/2007 relativa all'accettazione tacita di eredità effettuata da tutti gli eredi del [REDACTED]
- ✓ N° 10 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 03/04/2007 rep. 50593 racc. 27710, trascritto a Pescia il 18/04/2007 al n. 1256 del Registro Particolare
- ✓ N° 11 Altri allegati - nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025
- ✓ N° 12 Altri allegati - atto di pignoramento immobiliare e l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025
- ✓ N° 13 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 512 sub. 2 del foglio di mappa n. 94 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia
- ✓ N° 14 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico della [REDACTED] sia con data di nascita che con il codice fiscale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025
- ✓ N° 16 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare ad uso commerciale situata in via delle Rose nc. 2 - 4 - lotto n. 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato di maggiore consistenza e degli interni dell'unità immobiliare ad uso commerciale - lotto n. 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il lotto n. 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 14/05/1960 rep. 8065/3053 (trascrizione Reg. Part. 685 del 04/06/1960);
- ✓ N° 20 Altri allegati - atto pubblico di divisione ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 27/12/1960 rep. 8478 fasc. 3255 (trascrizione Reg. Part. 101 del 16/01/1961);
- ✓ N° 21 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 457 sub. 3 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, costituente il lotto n. 2
- ✓ N° 22 Altri allegati - certificazione rilasciata dall'ufficio U.O.C. GOVERNO DEL TERRITORIO, LL.PP. E SVILUPPO ECONOMICO del Comune di Pescia attestante la non reperibilità presso gli archivi di N. 8 pratiche edilizie
- ✓ N° 23 Altri allegati - pratica edilizia n. 137/2010 (pratica SUAP 153/2010) protocollo n. 7181 del 24/03/2010 relativa a Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R.n. 1/2005
- ✓ N° 24 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del quartiere di abitazione situato in via delle Rose nc. 6 - lotto n. 3

- ✓ N° 25 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato di maggiore consistenza e degli interni dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione - lotto n. 3
- ✓ N° 26 Altri allegati - certificazioni di stato civile ed anagrafe del [REDACTED]
- ✓ N° 27 Altri allegati - documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il lotto n. 3
- ✓ N° 28 Altri allegati - contratto di locazione stipulato con il [REDACTED] in data 15/12/2022 registrato a Pescia il 20 dicembre 2022 al n. 2332 serie 3T
- ✓ N° 29 Altri allegati - interrogazione presso la banca dati OMI ed alcune brochures pubblicitarie relative a comparabili per stima lotto n. 3
- ✓ N° 30 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 457 sub. 4 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, costituente il lotto n. 3
- ✓ N° 31 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del signor Sasseti Riccardo
- ✓ N° 32 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fabbricato di abitazione situato in via Croce di Colleviti nc. 4 - bene 4
- ✓ N° 33 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del fabbricato di abitazione (bene n. 4) e dei terreni agrari circostanti costituenti il bene n. 5
- ✓ N° 34 Altri allegati - certificazioni di stato civile ed anagrafe del [REDACTED]
- ✓ N° 35 Altri allegati - documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il bene n. 4 ed ai terreni circostanti costituenti il bene n. 5
- ✓ N° 36 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 31/03/1980 rep. 35110 fasc. 12672
- ✓ N° 37 Altri allegati - atto pubblico di permuta e di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini del 21/11/2007 rep. 25663/10614, trascritto a Pescia il 29/11/2007 al n. 4212 del Registro Particolare, unito con il n. 37
- ✓ N° 38 Altri allegati - contratto di comodato sottoscritto in data 01/01/2010 registrato a Pescia al n. 108 serie 3 del 14/01/2010 - scrittura privata in data 28/12/2009 registrata a Pescia al n. 118 serie 3 in data 14/01/2010 - scrittura privata in data 28/12/2009 registrata a Pescia il 14/01/2010 al n. 120 serie 3 - visura camerale della [REDACTED]
- ✓ N° 39 Altri allegati - atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Pescia in data 13/07/2006 rep. 16945, trascritto a Pescia il 19/07/2006 al n. 2635 del Registro Particolare
- ✓ N° 40 Altri allegati - atto pubblico di trasferimento di diritti ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 26/07/2006 rep. 25114 trascritto a Pescia il 09/08/2006 al n. 2933 del Registro Particolare
- ✓ N° 41 Altri allegati - atto di permuta ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 21/11/2009 rep. 25663/10614 trascritto a Pescia il 29/11/2007 al n. 4211 del Registro Particolare
- ✓ N° 42 Altri allegati - nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 472 del 27/06/2023

- ✓ N° 43 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del fabbricato di abitazione contraddistinto dal mappale n. 39 del foglio di mappa n. 89
- ✓ N° 44 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 37 del foglio di mappa n. 89
- ✓ N° 45 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 38 del foglio di mappa n. 89
- ✓ N° 46 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 40 del foglio di mappa n. 89
- ✓ N° 47 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 449 del foglio di mappa n. 89
- ✓ N° 48 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 453 del foglio di mappa n. 89
- ✓ N° 49 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del [REDACTED]
- ✓ N° 50 Altri allegati - documentazione afferente la Concessione Edilizia n. 04/2002 del 15/01/2002 (P.E. n. 244/2001)
- ✓ N° 51 Altri allegati - istanza acquisita in data 17/06/2005 al n. 14752 di protocollo generale è stata presentata al Comune di Pescia una richiesta di Permesso a Costruire in variante al PdC n. 4/02 del 15/01/2002
- ✓ N° 52 Altri allegati - richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 in data 26/01/2006
- ✓ N° 53 Altri allegati - Determinazione Dirigenziale n. 654 del 31/10/2006
- ✓ N° 54 Altri allegati - Determinazione Dirigenziale n. 178 del 02/04/2007
- ✓ N° 55 Altri allegati - Attestazione di Abitabilità redatta ai sensi della Legge Regionale 1/2005 dal professionista abilitato arch. [REDACTED] in data 10/09/2008 ed acquisita al n. 24255 di protocollo generale in data 02/10/2008
- ✓ N° 56 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 584/D/2007 acquisita al n. 23662 di protocollo generale in data 13/09/2007
- ✓ N° 57 Altri allegati - progetto strutturale acquisito al n. 33810 di protocollo generale in data 05/11/2009 depositata all'Ufficio Tecnico del Genio Civile sede di Pistoia per la realizzazione del muro di sostegno in cemento armato
- ✓ N° 58 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fabbricato unifamiliare situato in Comune di Pescia via delle Rose nc. 23 - LOTTO N. 5
- ✓ N° 59 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del fabbricato - Lotto n. 5
- ✓ N° 60 Altri allegati - documentazione catastale relativa all'unità immobiliare costituente il lotto n. 5
- ✓ N° 61 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 16/12/1963 rep. 11566/4616 (trascrizione Reg. Part. 158 del 11/01/1964);

- ✓ N° 62 Altri allegati - atto pubblico compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi di Pescia del 07/12/1970 rep. 2957 vol 206 (trascrizione Reg. Part. 2484 del 16/12/1970);
- ✓ N° 63 Altri allegati - 1° dichiarazione di successione in morte del [REDACTED] apertasi in data 18/08/2006 presentata a Pescia il 13/12/2006 ed ivi registrata al n. 19 vol. 194 e trascritta a Pescia il 09/02/2007 al n. 440 del Registro Particolare
- ✓ N° 64 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del fabbricato unifamiliare contraddistinto dal mappale n. 1252 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, costituente il lotto n. 5
- ✓ N° 65 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del mappale 179 sub. 6 demolito per consentire l'edificazione del nuovo fabbricato unifamiliare contraddistinto dal mappale n. 1252 del foglio di mappa n. 96 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia
- ✓ N° 66 Altri allegati - documentazione riferita al P.d.C. n. 39 dell'anno 2006
- ✓ N° 67 Altri allegati - documentazione relativa alla variante finale n. 316/2010
- ✓ N° 68 Altri allegati - Attestazione di Abitabilità redatta ai sensi della L.R. 1/2005 dal professionista abilitato ing. [REDACTED] ed acquisita al n. 748 di protocollo generale del Comune di Pescia in data 12/01/2011 (pratica di Abitabilità n. 1190/2011)
- ✓ N° 69 Altri allegati - Pratica strutturale sismica n. 30083 del 02/10/2007 che si è conclusa con il deposito al predetto Ufficio del Genio Civile in data 27/04/2010 del Certificato di Collaudo Statico presentato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pistoia
- ✓ N° 70 Altri allegati - contratto di compravendita e la documentazione catastale relativa al comparabile n. 1 del bene 1
- ✓ N° 71 Altri allegati - contratto di compravendita e la documentazione catastale relativa al comparabile n. 2 del bene 1
- ✓ N° 72 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- ✓ N° 73 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 1
- ✓ N° 74 Altri allegati - brochure pubblicitaria relativa all'offerta economica e la documentazione catastale relativa al comparabile n. 1 del bene 2
- ✓ N° 75 Altri allegati - contratto di compravendita e la documentazione catastale relativa al comparabile n. 2 del bene 2
- ✓ N° 76 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 2
- ✓ N° 77 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1 del bene 3
- ✓ N° 78 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2 del bene 3

- ✓ N° 79 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative al bene 3
- ✓ N° 80 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 3
- ✓ N° 81 Altri allegati - brochure dell'offerta commerciale e la documentazione relativa al comparabile n. 1 del bene 4
- ✓ N° 82 Altri allegati - brochure dell'offerta commerciale e la documentazione relativa al comparabile n. 2 del bene 4
- ✓ N° 83 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del bene 4
- ✓ N° 84 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del bene n. 4
- ✓ N° 85 Altri allegati - Pronunciamento della Commissione Ufficio Provinciale di Pistoia n. 22 del 03/02/2025 relativo ai valori agricoli medi della Provincia di Pistoia, pubblicato sul BURT n. 7 del 12/02/2025 (riferimento all'annualità 2024) per valutazione bene 5
- ✓ N° 86 Altri allegati - brochure pubblicitaria riferita ad un terreno agrario avente una estensione di mq. 7795 adibito ad oliveto con circa 170 piante di olivo e piccola rimessa agricola, situato in Comune di Pescia, via di Collecchio per valutazione bene 5
- ✓ N° 87 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1 del bene 6
- ✓ N° 88 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2 del bene 6
- ✓ N° 89 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 5 - bene 6
- ✓ N° 90 Altri allegati - documentazione scambiata a mezzo mail/PEC con ISVEG
- ✓ N° 91 Altri allegati - PEC raccomandata 1 in data 03/12/2025 trasmessa ai soggetti esecutati, al legale del creditore procedente ed all'ISVEG, per comunicare l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali
- ✓ N° 92 Altri allegati - PEC/raccomandata AR del 16/2/2026 trasmesse agli esecutati, al creditore procedente ed al suo legale, nonchè a ISVEG srl, per invio della perizia

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via degli Alberghi nc. 64, piano terreno  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato condominiale di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) via degli Alberghi nc. 60 - 62 - 64 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a negozio posta al piano terreno con accesso dal nc. 64 (già nc. 38) di detta via composta da un locale oltre disimpegno servizio igienico w.c. e ripostiglio. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 512, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 ricade nella zona territoriale omogenea "A" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico, normata dall'art. 26.3 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

**Prezzo base d'asta: € 27.455,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 2 - 4 , piano terreno  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 2 - 4 - 6 - 8 - 10 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a negozio con accesso dai numeri civici 2 et 4 di detta via, composta da locale negozio, magazzino, ufficio, servizio igienico - w.c. oltre resede esclusivo sui lati nord, ovest e sud sul quale risulta costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 del codice civile, una servitù di passaggio pedonale su una striscia della larghezza di mt. 1,00 in aderenza alle facciate ovest e sud, a favore dell'unità immobiliare identificata dal mappale n. 457 sub 4 (costituente il bene n. 3 della presente perizia) per il raggiungimento del locale tecnico posto al piano terreno sul lato sud, il tutto come meglio descritto nell'apposito capitolo relativo alle servitù. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita), nello stato di

fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali, nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 457, Sub. 3, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 ricade nella zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

**Prezzo base d'asta: € 74.290,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 6, piano primo  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Lucca il giorno 08 marzo 1970 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 2-4-6-8-10 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al piano primo con soffitte al piano "sottotetto" avente accesso dall'ingresso e vano scala a comune con altra unità immobiliare, contraddistinto dal nc. 6 di detta via. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, due terrazzi e soffitta in parte praticabile, oltre a locale tecnico al piano terra lato sud al quale si accede grazie a servitù su di una striscia di terreno della larghezza di mt. 1,00 gravante sul resede del mappale n. 457 sub. 3, costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art 1062 del c.c. il tutto come meglio descritto nell'apposito capitolo relativo alle servitù. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 457, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 ricade nella zona territoriale "B1" che

comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

**Prezzo base d'asta: € 85.850,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) sopra fabbricato unifamiliare libero su quattro lati e dislocato su tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva, situato in Comune di Pescia, località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4. Il fabbricato si compone: - al piano terreno di ingresso, cucina, tinello, studio, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio sottoscala, oltre ampio soggiorno e locale ad uso centrale termica ed autoclave in angolo sud-ovest, con accesso dall'esterno; - al piano primo, accessibile attraverso scala interna, si compone di tre camere da letto, una delle quali dotata di locale guardaroba e soffitta (soffitta utilizzata impropriamente quale bagno) oltre doccia - w.c. e disimpegno notte; sempre al piano primo, in angolo nord-ovest, è presente un locale ad uso studio accessibile dal locale soggiorno tramite scala in legno; - al piano secondo "sottotetto", accessibile attraverso scala interna, si compone di due locali soffitta oltre servizio igienico. Il fabbricato dispone di corte esclusiva circostante su porzione della quale è stato realizzato un manufatto parzialmente interrato destinato a centrale termica con all'interno la caldaia alimentata a biomassa e relative apparecchiature. L'accesso al fabbricato avviene attraverso viabilità insistenti sui terreni agrari circostanti costituenti il bene n. 5 che segue. Gli immobili (fabbricato di abitazione costituente il bene n. 4 e terreni circostanti, costituenti il bene n. 5) in unico corpo, confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo; il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia. La zona, assai prossima al centro cittadino, risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 39, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato di abitazione rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n.39 ricade nella zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) sopra vasti appezzamenti di terreno agrario coltivati a oliveto aventi una superficie catastale complessiva di mq. 23016 situati in Comune di Pescia, località Colleviti, via Croce di Colleviti e Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza. I terreni agrari che circondano il fabbricato di abitazione e consentono l'accesso allo stesso sono disposti in pendenza con presenza di terrazzamenti e risultano coltivati ad oliveto con circa 800 piante in produzione. Nell'ambito degli stessi, a sud-ovest rispetto al fabbricato di abitazione, sono presenti 8 serre a tunnel realizzate con strutture in acciaio e teli ombreggianti ed utilizzate per la coltivazione di piante ornamentali sempreverdi (*ruscus aculeatus* o *pungitopo*); la coltivazione delle citate piante ornamentali avviene, oltre che all'interno dei tunnel, anche in pieno campo intorno alle piante di olivo, il tutto per una estensione di circa mq. 8.000. Ad est del fabbricato di abitazione è presente un manufatto delle dimensioni di circa mt. 4,00 x 4,00 ed altezza di mt. 2,20 realizzato abusivamente con struttura tamponata in legno ed utilizzato quale rimessaggio attrezzature agricole.

Nel complesso i terreni agrari risultano accessibili attraverso le seguenti viabilità: - strada poderale che si diparte dal nc. 4 della via Croce di Colleviti in diramazione della via Leopoldo Galeotti all'altezza del civico 88; la suddetta strada poderale, attraverso il cancello carrabile contraddistinto dal nc. 4 di via Croce di Colleviti, costituisce la toponomastica del fabbricato di abitazione e risulta percorribile esclusivamente con mezzi agricoli di piccole dimensioni e ciò sia a causa della notevole acclività che del fondo sterrato ed inerbito; - strada pavimentata che si diparte dalla Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza, in diramazione alla via Leopoldo Galeotti; la stessa risulta percorribile comodamente con autovetture ed autoveicoli di medie dimensioni; - strada sterrata che si diparte dalla via Dante Alighieri in corrispondenza dei campi da tennis, denominata strada vicinale della via Crucis che poi prosegue con fondo parzialmente pavimentato in conglomerato bituminoso a partire dal cancello carrabile collocato in corrispondenza del limite della proprietà privata dei terreni agrari sino a giungere al fabbricato di abitazione; la suddetta strada risulta percorribile con autoveicoli ed automezzi di medie dimensioni. Trattandosi di terreni agrari aventi una estensione superiore a due ettari, collocati in zona collinare e con confini solo in parte materializzati in loco, lo scrivente precisa che la superficie catastale risultante pari a mq. 23.016 ha il solo scopo di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore di stima. Stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'errore su tale indicazione che, esatta od erronea che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 del c.c. Conseguentemente la vendita dei beni costituenti il lotto n. 5 dovrà essere effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla ditta proprietaria e dai suoi autori, con tutti gli usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Gli immobili (fabbricato di abitazione e terreni circostanti) in unico corpo, confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo; il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia. La zona, assai prossima al centro cittadino, risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 37, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 38, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 40, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 89, Part. 453, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che: - i terreni rappresentati sul foglio di mappa n. 89 dai mappali n. 38 et n. 40 ricadono nella zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022; - il terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n. 37 risulta così classificato: \* in parte ricade in zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022; \* in parte ricade in zona territoriale omogenea "F4" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinata ad attrezzature collettive a carattere privato, normata dall'art. 26.15 delle norme tecniche del Piano Operativo vigente dal 19/11/2022; \* in parte ricade in zona territoriale omogenea "F5" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle norme tecniche del Piano Operativo vigente dal 19/11/2022; \* in parte ricade in zona territoriale omogenea destinata alla viabilità esistente; - il terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n. 449 risulta così classificato: \* in parte ricade in zona territoriale omogenea "DM3" che comprende le parti del territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, normata all'art. 26.9 delle norme tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022; \* in parte ricade in zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle NTA; \* in parte ricade in zona territoriale omogenea destinata alla viabilità esistente; - il terreno rappresentato sul foglio di mappa n. 89 dal mappale n. 453 risulta così classificato: \* in parte ricade in zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio

a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle NTA; lo scrivente segnala tuttavia che il terreno è totalmente privo di capacità edificatoria come risulta dal contratto di permuta ai rogiti del notaio dott. Giulio Chiostrini del 21/11/2007 rep. 25663 e racc. 10614, registrato a Pistoia il 26/11/2007 al n. 7897 citato in precedenza; \* in parte ricade in zona territoriale omogenea "F5" che comprende le parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle norme tecniche del Piano Operativo vigente dal 19/11/2022.

**Prezzo base d'asta: € 591.386,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via delle Rose nc. 23  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori: - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) per la quota di 1/3; - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Lucca il giorno 08/03/1970, in stato civile libero per la quota di 1/3; - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 in stato civile libero, per la quota di 1/3; sopra fabbricato unifamiliare dislocato su due piani fuori terra, circondato da corte esclusiva, situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 23. Il fabbricato si compone: - al piano terreno di ingresso - soggiorno, cucina con ripostiglio sottoscala, altro ripostiglio, doccia-w.c. e disimpegno, oltre corte esclusiva destinata a parcheggio auto ed in parte a giardino; - al piano primo, cui si accede sia attraverso vano scala interno collegato con il disimpegno al piano terreno che attraverso vano scala esterno e terrazza di sbarco, si compone di due camere da letto, una delle quali dotata di doccia - w.c., altro locale doccia - w.c., ripostiglio/guardaroba, ingresso con adiacente salottino, ripostiglio, disimpegno e terrazza in angolo sud-ovest. Il fabbricato è dotato altresì di piccola soffitta avente altezza ridottissima accessibile attraverso botola e scala retrattile collocata nel soffitto del disimpegno al piano primo. Il fabbricato dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1252, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 31/12/2025 (unito con il n. 15) è rilevabile che il fabbricato costituente il lotto n. 5 ricade nella zona territoriale omogenea "B1" che comprende le parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione, normata dall'art. 26.4 delle Norme Tecniche del Piano Operativo Vigente dal 19/11/2022.

**Prezzo base d'asta: € 207.900,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.455,00**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via degli Alberghi nc. 64, piano terreno		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 512, Sub. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	53,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 si presenta in normali condizioni di conservazione. La stessa presenta sulla parete lato sud due porte di comunicazione con locali di altra proprietà, anch'essi utilizzati dalla locataria quale laboratorio di pasticceria; esiste pertanto una certa promiscuità negli impianti. Inoltre le due porte di comunicazione con altra proprietà dovranno essere chiuse a cura e spese del soggetto e/o società che si renderà aggiudicatario del bene al momento della cessazione del rapporto locativo.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora **** Omissis ****, nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato condominiale di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) via degli Alberghi nc. 60 - 62 - 64 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a negozio posta al piano terreno con accesso dal nc. 64 (già nc. 38) di detta via composta da un locale oltre disimpegno servizio igienico w.c. e ripostiglio. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".		
<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 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.290,00**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via delle Rose nc. 2 - 4 , piano terreno		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 457, Sub. 3,	<b>Superficie</b>	94,00 mq

	Categoria C1	
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.	
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti alla signora **** Omissis **** nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 2 - 4 - 6 - 8 - 10 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a negozio con accesso dai numeri civici 2 et 4 di detta via, composta da locale negozio, magazzino, ufficio, servizio igienico - w.c. oltre resede esclusivo sui lati nord, ovest e sud sul quale risulta costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 del codice civile, una servitù di passaggio pedonale su una striscia della larghezza di mt. 1,00 in aderenza alle facciate ovest e sud, a favore dell'unità immobiliare identificata dal mappale n. 457 sub 4 (costituente il bene n. 3 della presente perizia) per il raggiungimento del locale tecnico posto al piano terreno sul lato sud, il tutto come meglio descritto nell'apposito capitolo relativo alle servitù. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali, nonchè da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonchè la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".</p>	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>L'unità immobiliare risulta attualmente nella disponibilità della proprietaria signora **** Omissis ****. All'interno della stessa sono presenti grandi quantità di materiali (presumibilmente da avviare a discarica) appartenenti ad una ditta che risulterebbe essere stata dichiarata fallita e che deteneva in locazione l'unità immobiliare sino a pochi mesi or sono in base a contratto stipulato il giorno 11/07/2022 con il signor [REDACTED] titolare della ditta **** Omissis **** registrato a Pescia il 10/08/2022 al n. 1453 serie 3T (contratto che risulterebbe essere ancora in essere per mancata comunicazione della locatrice all'AdE in ordine alla risoluzione anticipata).</p>	

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.850,00

Bene N° 3 - Appartamento		
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via delle Rose nc. 6, piano primo	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 457, Sub. 4, Categoria A3	Superficie 142,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 si presenta in mediocre stato di conservazione tenuto conto sia dell'epoca di costruzione (anni 1960) che della mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da lungo periodo di tempo. Anche la conduzione da parte del locatario non appare corretta visti i danneggiamenti riscontrati all'interno del bagno e della camera da letto in angolo sud-ovest dovuti alla presenza di muffe ed ammaloramenti degli intonaci dovuti alla mancata aerazione dei locali ed alla disattivazione dell'impianto termico.	
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** nato a Lucca il giorno 08 marzo 1970 (di stato civile libero) sopra porzione del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 2-4-6-8-10 comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al piano primo con soffitte al piano "sottotetto"	

	<p>avente accesso dall'ingresso e vano scala a comune con altra unità immobiliare, contraddistinto dal nc. 6 di detta via. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, due terrazzi e soffitta in parte praticabile, oltre a locale tecnico al piano terra lato sud al quale si accede grazie a servitù su di una striscia di terreno della larghezza di mt. 1,00 gravante sul resede del mappale n. 457 sub. 3, costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art 1062 del c.c. il tutto come meglio descritto nell'apposito capitolo relativo alle servitù. L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione; la stessa dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".</p>
<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 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 591.386,00

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4 con circostante corte esclusiva		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 39, Categoria A7	<b>Superficie</b>	301,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IL fabbricato di abitazione è stato "costruito ex novo" previa demolizione completa del preesistente fabbricato rurale mantenendo l'aspetto esteriore e con l'utilizzo di materiali di pregio ed impianti moderni dal punto di vista dell'efficientamento energetico, con lavori ultimati in epoca abbastanza recente (anno 2008); lo stesso si presenta in ottime condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) sopra fabbricato unifamiliare libero su quattro lati e dislocato su tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva, situato in Comune di Pescia, località Colleviti, via Croce di Colleviti nc. 4. Il fabbricato si compone: - al piano terreno di ingresso, cucina, tinello, studio, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio sottoscala, oltre ampio soggiorno e locale ad uso centrale termica ed autoclave in angolo sud-ovest, con accesso dall'esterno; - al piano primo, accessibile attraverso scala interna, si compone di tre camere da letto, una delle quali dotata di locale guardaroba e soffitta (soffitta utilizzata impropriamente quale bagno) oltre doccia - w.c. e disimpegno notte; sempre al piano primo, in angolo nord-ovest, è presente un locale ad uso studio accessibile dal locale soggiorno tramite scala in legno; - al piano secondo "sottotetto", accessibile attraverso scala interna, si compone di due locali soffitta oltre servizio igienico. Il fabbricato dispone di corte esclusiva circostante su porzione della quale è stato realizzato un manufatto parzialmente interrato destinato a centrale termica con all'interno la caldaia alimentata a biomassa e relative apparecchiature. L'accesso al fabbricato avviene attraverso viabilità insistenti sui terreni agrari circostanti costituenti il bene n. 5 che segue. Gli immobili (fabbricato di abitazione costituente il bene n. 4 e terreni circostanti, costituenti il bene n. 5) in unico corpo, confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo; il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia. La zona, assai prossima al centro cittadino, risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fabbricato di abitazione risulta nella disponibilità del signor **** Omissis **** e del proprio nucleo familiare (vedere certificazioni unite con il n. 34).

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - località Colleviti, circostante il bene n. 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 37, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 38, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 40, Qualità Oliveto - Fg. 89, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 89, Part. 453, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	23016,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni agrari, coltivati ad oliveto con presenza di circa 800 piante in produzione, si presentano ben mantenuti; sui terreni agrari collocati in prossimità dell'accesso carrabile contraddistinto dal civico 4 della via Croce di Colleviti sono presenti numerose serre tunnel coperte con teli ombreggianti; inoltre sui terreni ad est rispetto al fabbricato di abitazione è presente un manufatto realizzato abusivamente ed utilizzato per il rimessaggio di attrezzature agricole.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) sopra vasti appezzamenti di terreno agrario coltivati a oliveto aventi una superficie catastale complessiva di mq. 23016 situati in Comune di Pescia, località Colleviti, via Croce di Colleviti e Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza. I terreni agrari che circondano il fabbricato di abitazione e consentono l'accesso allo stesso sono disposti in pendenza con presenza di terrazzamenti e risultano coltivati ad oliveto con circa 800 piante in produzione. Nell'ambito degli stessi, a sud-ovest rispetto al fabbricato di abitazione, sono presenti 8 serre a tunnel realizzate con strutture in acciaio e teli ombreggianti ed utilizzate per la coltivazione di piante ornamentali sempreverdi (<i>ruscus aculeatus</i> o <i>pungitopo</i>); la coltivazione delle citate piante ornamentali avviene, oltre che all'interno dei tunnel, anche in pieno campo intorno alle piante di olivo, il tutto per una estensione di circa mq. 8.000. Ad est del fabbricato di abitazione è presente un manufatto delle dimensioni di circa mt. 4,00 x 4,00 ed altezza di mt. 2,20 realizzato abusivamente con struttura tamponata in legno ed utilizzato quale rimessaggio attrezzature agricole. Nel complesso i terreni agrari risultano accessibili attraverso le seguenti viabilità: - strada podereale che si diparte dal nc. 4 della via Croce di Colleviti in diramazione della via Leopoldo Galeotti all'altezza del civico 88; la suddetta strada podereale, attraverso il cancello carrabile contraddistinto dal nc. 4 di via Croce di Colleviti, costituisce la toponomastica del fabbricato di abitazione e risulta percorribile esclusivamente con mezzi agricoli di piccole dimensioni e ciò sia a causa della notevole acclività che del fondo sterrato ed inerbito; - strada pavimentata che si diparte dalla Piazza Medaglia di Bronzo per la Resistenza, in diramazione alla via Leopoldo Galeotti; la stessa risulta percorribile comodamente con autovetture ed autoveicoli di medie dimensioni; - strada sterrata che si diparte dalla via Dante Alighieri in corrispondenza dei campi da tennis, denominata strada vicinale della via Crucis che poi prosegue con fondo parzialmente pavimentato in conglomerato bituminoso a partire dal cancello carrabile collocato in corrispondenza del limite della proprietà privata dei terreni agrari sino a giungere al fabbricato di abitazione; la suddetta strada risulta percorribile con autoveicoli ed automezzi di medie dimensioni. Trattandosi di terreni agrari aventi una estensione superiore a due ettari, collocati in zona collinare e con confini solo in parte materializzati in loco, lo scrivente precisa che la superficie catastale risultante pari a mq. 23.016 ha il solo scopo di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore di stima. Stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'errore su tale indicazione che, esatta od erronea che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 del c.c. Conseguentemente la vendita dei beni costituenti il lotto n. 5 dovrà essere effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla ditta proprietaria e dai suoi autori, con tutti gli usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione. Gli immobili (fabbricato di abitazione e terreni circostanti) in unico corpo, confinano e sono situati ad est dell'antico convento di Colleviti risalente al XV secolo; il tutto adagiato su una verde collina che domina l'abitato di Pescia. La zona, assai prossima al centro cittadino, risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescia ed in particolare della nota trasmessa allo scrivente a mezzo PEC in data 27/01/2026 è stato possibile stabilire che: i - con contratto di comodato sottoscritto in data 01/01/2010 registrato a Pescia al n. 108 serie 3 del 14/01/2010, il signor **** Omissis ****, in qualità di proprietario ha concesso in uso gratuito di comodato alla signora **** Omissis ****, tutti i terreni agrari costituenti il presente bene n. 5; i.i.- con scrittura privata in data 28/12/2009 registrata a Pescia al n. 118 serie 3 in data 14/01/2010 la signora **** Omissis **** per il contratto di comodato citato al punto "i" che precede ha chiesto la cessione in proprio favore a far data dal 04/08/2009 (atto di divisione); i.i.i.- con scrittura privata in data 28/12/2009 registrata a Pescia il 14/01/2010 al n. 120 serie 3, la signora **** Omissis **** in qualità di cedente ha comunicato l'avvenuta cessione in data 04/08/2009 (atto di divisione) in favore del cessionario signor **** Omissis **** del contratto di locazione registrato il 25/11/2008 al n. 3/4026. In questo caso è da presumere che il suddetto contratto di locazione del 25/11/2008 si riferisca al quartiere di abitazione sito in via delle Rose nc. 6 (bene n. 3) assegnato al signor **** Omissis **** per effetto dell'atto di divisione dell'anno 2009 e ciò per il motivo che in occasione dell'accertamento sopralluogo del giorno 30/01/2026 il signor **** Omissis **** ha dichiarato allo scrivente ed all'incarico di ISVEG che tutti i terreni sono gestiti dalla propria madre **** Omissis ****, in qualità di titolare della omonima Azienda Agricola. Con il n. 38 unisce la documentazione sopra menzionata, unitamente alla visura camerale della</p>

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.900,00

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via delle Rose nc. 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1252, Categoria A2	<b>Superficie</b>	191,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato costituente il lotto n. 5 essendo di recente costruzione, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori: - **** Omissis **** nato a Santa Maria a Monte (PI) il 19/03/1960 (coniugato in regime di separazione dei beni) per la quota di 1/3; - **** Omissis **** nato a Lucca il giorno 08/03/1970, in stato civile libero per la quota di 1/3; - **** Omissis **** nata a Santa Maria a Monte (PI) il 17/07/1940 in stato civile libero, per la quota di 1/3; sopra fabbricato unifamiliare dislocato su due piani fuori terra, circondato da corte esclusiva, situato in Comune di Pescia (PT) via delle Rose nc. 23. Il fabbricato si compone: - al piano terreno di ingresso - soggiorno, cucina con ripostiglio sottoscala, altro ripostiglio, doccia-w.c. e disimpegno, oltre corte esclusiva destinata a parcheggio auto ed in parte a giardino; - al piano primo, cui si accede sia attraverso vano scala interno collegato con il disimpegno al piano terreno che attraverso vano scala esterno e terrazza di sbarco, si compone di due camere da letto, una delle quali dotata di doccia - w.c., altro locale doccia - w.c., ripostiglio/guardaroba, ingresso con adiacente salottino, ripostiglio, disimpegno e terrazza in angolo sud-ovest. Il fabbricato è dotato altresì di piccola soffitta avente altezza ridottissima accessibile attraverso botola e scala retrattile collocata nel soffitto del disimpegno al piano primo. Il fabbricato dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato è situato in località Alberghi, ubicata a sud rispetto al centro cittadino di Pescia, caratterizzata da edifici di civile abitazione, fondi commerciali e direzionali nonché da serre e fabbricati destinati alla coltivazione di fiori. In tale località sono presenti altresì lo stadio cittadino, il nuovo mercato fiori e piante della Toscana nonché la stazione ferroviaria. La zona risulta completamente urbanizzata, dotata di infrastrutture e bene collegata con la viabilità extraurbana e con il casello di Chiesina Uzzanese dell'autostrada "A11 Firenze - Mare".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fabbricato unifamiliare risulta utilizzato dai signori **** Omissis **** e dalla signora **** Omissis **** comproprietari in ragione di 1/3 ciascuno.



**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEGLI ALBERGHI NC. 64, PIANO TERRENO****Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 10/03/2025  
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE ROSE NC. 2 - 4 , PIANO TERRENO****Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 10/03/2025  
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia in data 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE ROSE NC. 6, PIANO PRIMO**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 10/03/2025  
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, VIA CROCE DI COLLEVITI NC. 4 CON CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA**

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 27/06/2023  
Reg. gen. 3601 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 42 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 472 del 27/06/2023

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ COLLEVITI, CIRCOSTANTE IL BENE N. 4**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 27/06/2023  
Reg. gen. 3601 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 42 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 472 del 27/06/2023

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025

## BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLE ROSE NC. 23

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 27/06/2023  
Reg. gen. 3601 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 42 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 472 del 27/06/2023
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 23/03/2021 rep. 337  
Iscritto a Pescia il 10/03/2025  
Reg. gen. 1213 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 216 del 10/03/2025

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Pistoia del 20/09/2025 rep. 3576**  
Trascritto a Pescia il 20/10/2025  
Reg. gen. 5928 - Reg. part. 4063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Con il n. 12 unisce l'atto di pignoramento immobiliare con l'atto di precetto e la nota di Trascrizione Reg. Part. 4063 del 20/10/2025