

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vernocchi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2019 del R.G.E.

promossa da

Chiantibanca Credito Cooperativo Società Cooperativa

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	12

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4bd73d0a71b081046



Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4e4bd73d0a71b081046



Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1	23
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2019 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.760,73	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1	33



Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4bd73d0a71b081046



INCARICO

In data 27/01/2020, il sottoscritto Geom. Vernocchi Giovanni, con studio in Via Lando Landucci, 23 - 51100 - Pistoia (PT), email studiotecnico.vernocchi@gmail.com, PEC giovanni.vernocchi@geopec.it, Tel. 347 3805917, Fax 0573 1984044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI N.223/225, PIANO T-1

Fabbricato industriale facente parte di un più ampio complesso ubicato nel Comune di Larciano (PT), Piazza Giolitti n.223/225, composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2, n.2.3 e n.2.4): al piano terra da un laboratorio con magazzino dotato di montacarichi e attiguo locale tecnico oltre a servizi igienici dislocati in due punti (in tutto tre antibagni e quattro w.c.), un locale campionario, un ufficio dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. oltre ad un bagno e un disimpegno a cui si accede dall'abitazione confinante (quest'ultima intestata in parte a uno dei soggetti eseguiti) e oltre piazzale esclusivo su tre lati su cui insiste distaccato corpo edilizio composto da due locali accessori e tre cisterne; al piano primo da magazzino dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. oltre montacarichi proveniente collegato al piano sottostante, un piccolo locale adibito a ripostiglio, due locali disimpegno, un altro locale ripostiglio, un terzo disimpegno a cui si accede, oltre alla scala di collegamento con il piano sottostante, ad un locale ufficio dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. e di un ripostiglio.

Si precisa che i locali al piano terra sono confinanti con altro ampio locale destinato a laboratorio ed intestato ai medesimi soggetti eseguiti benché non oggetto della presente procedura esecutiva; detto laboratorio, facente parte dello stesso edificio che comprende le unità immobiliari di seguito descritte, è di fatto unito ai locali al piano terra non essendo presente in loco alcun manufatto posto a divisione fisica utile ad un eventuale distinzione, presentandosi quindi come un tutt'uno ad un primo sopralluogo ricognitivo sommario a vista.

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

Lo scrivente, al fine di poter accedere all'immobile per gli opportuni rilevamenti, ha inviato una comunicazione a mezzo di raccomandata A/R (vedi allegato n.1) in data 31/01/2020 a ~~_____~~ ~~_____~~ una mail pec al creditore precedente, fissando il sopralluogo per il giorno 21/02/2020 alle ore 9:00.

rogante (vedi allegato n.10.3 oltre alla relativa nota allegato n.10.4).

Si ritiene infine opportuno evidenziare che al rogito suddetto il [redacted] e la [redacted] e quest'ultima quale legale rappresentante della [redacted] & C. come risultante agli atti, hanno dichiarato di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI N.223/225, PIANO T-1

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

[redacted] (1)
C. [redacted] 51A
[redacted] 205
[redacted] (PT)

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

- [redacted]
- Proprietà piena per l'intera quota al [redacted]

Titolarità proveniente in forza al seguente atto:

- atto di compravendita terreno edificabile Notaio Dr. Cirio Lenzi di Monsummano Terme (PT) del 14/12/1983, repertorio n. 18339, raccolta n. 7544, trascritto a Pistoia il 02/01/1984 al n. part. 31, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 14/02/2020 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia (vedi allegato n.10.1 oltre alla relativa nota allegato n.10.2).

Si ritiene infine opportuno evidenziare che al rogito suddetto il [redacted] è comparso quale titolare della ditta individuale [redacted] e [redacted] ma di [redacted].

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI N.223/225, PIANO T-1

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

- [redacted] (Usufrutto 1/1)
C. [redacted]
Via [redacted] 205
51036 - Larciano (PT)
- [redacted] (Nuda proprietà 1/1)
C. [redacted]
Via [redacted] 205
51036 - Larciano (PT)

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	668,00 mq	686,00 mq	1,00	686,00 mq	5,70 m	terra
Magazzino	343,00 mq	368,00 mq	0,50	184,00 mq	3,80 m	terra
Ufficio	105,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	3,04 m	terra
Locale campionario	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,70 m	terra
Accessori esterni	14,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	2,45 m	terra
Magazzino	369,00 mq	397,00 mq	0,50	198,50 mq	3,20 m	primo
Ufficio	111,00 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	2,79 m	primo
Piazzale	1422,00 mq	1455,00 mq	0,10	145,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1510,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1510,25 mq		

Il corpo edilizio principale consistente nel laboratorio ha un'altezza interna al piano terra e unico di circa ml 5,20, mentre il magazzino, disposto su due piani, ha un'altezza interna al piano terra di circa ml 3,80 e al piano primo di circa ml 3,20; il locale campionario e altri accessori hanno un'altezza di circa ml 3,70 e i servizi igienici hanno un'altezza media di circa 2,40; per quanto riguarda la parte di edificio destinata ad uffici, anch'essa dislocata su due piani, ha un'altezza interna al piano terra di circa ml 3,70 (ml 3,00 con il controsoffitto) e al piano primo di circa ml 2,80 al controsoffitto; i servizi igienici hanno un'altezza media di circa 2,50 mentre i rimanenti locali accessori hanno un'altezza da circa ml 3,20 a circa ml 2,00. I locali tecnici, di cui al corpo di fabbrica distaccato, hanno un'altezza media di circa ml 2,40 / 2,50 (vedi ancora elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2, n.2.3 e n.2.4).

La superficie lorda del laboratorio ammonta a circa mq 686 mentre la netta a circa mq 668; la superficie lorda del magazzino ammonta a circa mq 368 al piano terra ed a circa mq 397 al piano primo, mentre le superfici nette sono rispettivamente circa mq 343 al piano terra e mq 369 al piano primo; la superficie lorda del locale campionario al terra ammonta a mq 40 circa mentre la netta ammonta a mq 35 circa. I locali accessori nel corpo di fabbrica distaccato hanno una superficie lorda pari a circa mq 17 ed una netta pari a circa mq 14.

In merito ai locali uffici la superficie lorda ammonta a circa mq 121 al piano terra ed a circa mq 131 al piano primo, mentre le superfici nette sono rispettivamente circa mq 105 al piano terra e mq 111 al piano primo.

Per quanto riguarda il piazzale al piano terra lo stesso ha una superficie lorda di circa 1.450 mq mentre la netta ammonta a mq 1.420 circa.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	727			D1				8482 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Dati Catastali

Comune di Larciano, foglio 16, particella 727, categoria D/1, rendita € 8.482,00, giusta la denuncia di costituzione del 31/05/1993 prot. n. PT0054700 in atti dal 18/05/2004 (n.522/B.1/1993) e successiva variazione del 20/03/2008 PT0036887 in atti dal 20/03/2008 per variazione classamento (n.2400.1/2008).

I dati catastali riportati sono stati attinti dalle visura eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 06/082020 (vedi allegato n.3.1).

Al Catasto Fabbricati la consistenza immobiliare sopra descritta è intestata al giusto conto dell'attuale proprietario.

La planimetria catastale inerente l'abitazione agli atti del Catasto Fabbricati (vedi allegato n.3.3) è da ritenersi non conforme rispetto allo stato rilevato sul posto in quanto nella stessa non sono rappresentate le incongruenze meglio descritte sotto al paragrafo inerente la regolarità edilizia.

Pertanto dette incongruenze comportano sicuramente una infedele rappresentazione dell'unità immobiliare in oggetto nella rispettiva planimetria catastale agli atti influenzando sulla relativa conformità catastale e quindi, a parere dello scrivente, non rientrano nelle tolleranze riportate nelle precisazioni dell'Agenzia del Territorio di cui alla circolare n.2/2010 del 09/07/2010 dato che potrebbero comportare la modifica della rendita catastale agli atti dell'unità immobiliare.

Inoltre il piccolo fabbricato accessorio distaccato e insistente sul piazzale esterno a Sud-Ovest non è

nemmeno rappresentato nella cartografia del Catasto Terreni (vedi allegato n.3.7).
Quindi è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, un tipo mappale per aggiornare la mappa del Catasto terreni e successivamente una denuncia di variazione mediante procedura Do.c.fa con allegata la planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevabile oggi sul posto al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n.78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n.122 del 30/07/2010).

I dati catastali dell'unità immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento di cui alla presente procedura eseguito contro la ditta esecutata e depositata agli atti (da segnalare solamente l'incongruenza del numero civico).

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	728	7		D7				2642 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Dati Catastali

Comune di Larciano, foglio 16, particella 728 subalterno 7, categoria D/7, rendita € 2.642,00, giusta la denuncia di costituzione del 20/11/1984 in atti dal 20/06/1995 (n.138.1/1994), successiva variazione del 31/05/1993 prot. n. 96155 in atti dal 11/09/2000 per divisione (n.1904C.1/1993), successiva variazione del 09/11/2011 prot. n. PT0140938 in atti dal 09/11/2011 per divisione (n.36767.1/2011) e successiva variazione del 12/07/2012 prot. n. PT0083013 in atti dal 12/07/2012 per variazione di classamento (n.15522.1/2012).

I dati catastali riportati sono stati attinti dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 06/08/2020 (vedi allegato n.3.2).

Al Catasto Fabbricati la consistenza immobiliare sopra descritta è intestata al giusto conto degli attuali proprietari.

La planimetria catastale inerente l'abitazione agli atti del Catasto Fabbricati (vedi allegato n.3.4) è da ritenersi non conforme rispetto allo stato rilevato sul posto in quanto nella stessa non sono rappresentate le incongruenze meglio descritte sotto al paragrafo inerente la regolarità edilizia. Pertanto dette incongruenze comportano sicuramente una infedele rappresentazione dell'unità immobiliare in oggetto nella rispettiva planimetria catastale agli atti influenzando sulla relativa conformità catastale e quindi, a parere dello scrivente, non rientrano nelle tolleranze riportate nelle precisazioni dell'Agenzia del Territorio di cui alla circolare n.2/2010 del 09/07/2010 dato che potrebbero comportare la modifica della rendita catastale agli atti dell'unità immobiliare. Quindi è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, una denuncia di variazione mediante procedura Do.c.fa con allegata la planimetria catastale che fedelmente riproduca

lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevabile oggi sul posto al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n.78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n.122 del 30/07/2010).

I dati catastali dell'unità immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento di cui alla presente procedura eseguito contro la ditta esecutata e depositata agli atti (da segnalare solamente l'incongruenza del numero civico).

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetti privati, l'acquisto della stessa è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

In merito alla consistenza immobiliare sopra descritta lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E) ovvero, come recentemente modificato dalla normativa, alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Regime impositivo della vendita.

La consistenza immobiliare è intestata ad un soggetto privato e ad una ditta, ma comunque l'acquisto della stessa è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori, salvo verifica opzione in atto per l'applicazione dell'IVA per la nuda proprietà della ditta ~~_____~~ ovvero per l'applicazione del meccanismo della inversione contabile c.d. reverse charge.

Classe energetica dell'edificio.

In merito alla consistenza immobiliare sopra descritta lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E) ovvero, come recentemente modificato dalla normativa, alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti anche a circa 30-35 anni, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti e pertanto necessitante oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in occasione dell'insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un immobile con

rifiniture non recenti.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

In base a quanto desumibile dall'atto di provenienza ed a quanto è stato possibile verificare a vista sul posto durante il sopralluogo non sono da segnalare parti a comune con altre consistenze immobiliari, ad eccezione di quanto eventualmente previsto comunque dal Codice Civile in materia di condominio.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

In base a quanto desumibile dalla banca dati catastale alla porzione della consistenza immobiliare in oggetto individuabile con il subalterno 7 della particella 728 sono assegnati come beni comuni non censibili le porzioni immobiliari individuabili con i subalterni 4 e 5 sempre della particella 28 e consistenti rispettivamente in una corte e in un locale tecnico.

Esaminando anche l'atto di provenienza ed in base anche a quanto è stato possibile verificare a vista sul posto durante il sopralluogo, non sono da segnalare ulteriori parti a comune con altre consistenze immobiliari, ad eccezione di quanto eventualmente previsto comunque dal Codice Civile in materia di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Nessuna nota di trascrizione contro inerente servitù, censi, livelli o usi civici è emersa in seguito alla relativa verifica presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pistoia in base ai dati catastali della consistenza immobiliare oggetto della procedura e in base ai dati anagrafici del soggetto esecutato.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

L'edificio in oggetto è costituito da una struttura portante in cemento armato, in parte prefabbricato e in parte gettato in opera, con tamponamenti in elementi prefabbricati mentre la porzione destinata a uffici è tamponata con pannelli in vetro, il tutto come desumibile dalla documentazione esaminata in Comune.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro risalenti molto probabilmente all'epoca di realizzazione dell'immobile; i portoni del laboratorio e del magazzino sono costituiti da pannelli sandwich. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le rifiniture sono costituite da pavimenti prevalentemente in battuto di cemento nel laboratorio e nei magazzini, mentre i locali ufficio sono rivestiti con piastrelle in graniglia; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica e/o gres. Le pareti ed i soffitti dei locali ufficio sono intonacati e tinteggiati e i soffitti dotati di controsoffitto.

L'impianto elettrico è a vista nel laboratorio e nei magazzini mentre negli uffici è sottotraccia e comunque non a vista e il tutto risalente all'epoca di realizzazione e/o ristrutturazione del complesso; l'impianto idraulico è sottotraccia; l'impianto termico nei locali ufficio è autonomo con generatore di calore costituito da caldaia ubicata nel locale tecnico a comune (particella 728, subalterno 5) al piano terra, accessibile dal piazzale a comune, e da condotte di areazione che conducono l'aria trattata nei locali immettendola al loro interno mediante apposite bocchette erogatrici; le condotte sono installate lungo i soffitti dei locali e coperte dai controsoffitti.

Il laboratorio e i magazzini sono dotati anche di impianto antincendio con idranti installati lungo il perimetro dell'edificio e cisterne ubicate in posizione distaccata.

Durante il sopralluogo del 21/02/2020 lo scrivente ha chiesto ai presenti informazioni circa il funzionamento degli impianti installati nell'edificio appurando dalle informazioni ricevute che a quel momento non vi erano anomalie particolari da segnalare.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 21/02/2020 lo scrivente ha potuto appurare da quanto affermato da [redacted] presente alle operazioni di rilievo, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è al momento occupata dalla ditta [redacted]

[redacted] contratto di locazione registrato che mi avrebbe poi fornito in copia in seguito, ma ad oggi lo scrivente nonostante vari solleciti telefonici non ha ancora ricevuto alcuna documentazione in merito.

È da precisare comunque che i soggetti che occupavano i locali al momento del sopralluogo del 21/02/2020 sembravano essere, almeno da una verifica sommaria esclusivamente a vista, [redacted] e altre persone apparentemente a loro riconducibili.

Infine il sottoscritto ha anche appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate di Pistoia (vedi allegato n.9.1) che non vi sono contratti di locazione a nome dei soggetti eseguiti e dei precedenti intestatari (vedi risposta Agenzia delle Entrate allegato n.9.2).

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4e4bd73d0a71b081046

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 14/12/1983 al 02/09/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] diritto di piena proprietà per l'intera quota (codice fiscale) [REDACTED] [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Lenzi di Monsummano Terme (PT)	14/12/1983	18339	7544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	02/01/1984		31
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle note visionate e soprattutto dalla documentazione ipocatastale agli atti, risulta che la consistenza immobiliare sopra descritta è stata acquistata in forza del seguente atto:
- atto di compravendita terreno edificabile Notaio Dr. Lenzi di Monsummano Terme (PT) del 14/12/1983, repertorio n. 18339, raccolta n. 7544, trascritto a Pistoia il 02/01/1984 al n. part. 31, di

cui lo scrivente ha ottenuto in data 14/02/2020 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia (vedi allegato n.10.1 oltre alla relativa nota allegato n.10.2).
 Si ritiene infine opportuno evidenziare che al rogito suddetto [redacted] è comparso quale titolare [redacted] e ha dichiarato di essere coniugato ma di aver optato in regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI N.223/225, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	[redacted]	costituzione di società in accomandita semplice			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT)	22/06/1998	24301	10895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/07/1998		3346 e 3347
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2006 al 02/09/2020	[redacted]	ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					adempimento meramente catastale
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle note visionate e soprattutto dalla documentazione ipocatastale agli atti, risulta che la consistenza immobiliare sopra descritta è stata acquistata in forza del seguente atto:

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4e4bd73d0a71b081046

N° raccolta: 12421

Note: Iscrizione contro del 05/10/2015, reg. gen. 6611, reg. part. 1211 - vedi nota allegato n.6.8 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, atto Notaio Dr Simone Calcinai di Firenze del 14/09/2015, repertorio n.14051/12421 a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia e contro il [redacted] per un importo di € 450.000,00 a fronte di un capitale di € 300.000,00 ed inerente oltre ad altri immobili anche la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 16/04/2020

Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Importo: € 200.000,00

A favore di Filatura Tipo s.r.l.

Capitale: € 115.219,98

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 25/03/2020

N° repertorio: 842

Note: Iscrizione contro del 16/04/2020, reg. gen. 2723, reg. part. 399 - vedi nota allegato n.6.9 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del Tribunale di Prato del 25/03/2020, repertorio n.842 a favore della Filatura Tipo s.r.l. con sede in Larciano (PT) e contro [redacted] per un importo di € 200.000,00 a fronte di un capitale di € 115.219,98 ed inerente oltre ad altri immobili anche la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia. Si precisa che per l'unità immobiliare individuabile con la particella 728 subalterno 7 la presente iscrizione è riferita al solo diritto reale consistente nell'usufrutto intestato a [redacted]

Trascrizioni

- **costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2009

Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857

Note: Trascrizione contro del 16/04/2009, reg. gen. 3141, reg. part. 1857 - vedi nota allegato n.6.5 - costituzione di fondo patrimoniale, atto Notaio Dr Simone Calcinai di Firenze del 16/03/2009, repertorio n.4335/3886, a favore e [redacted] ed inerente oltre ad altri immobili anche la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia. Da precisare solamente che l'unità immobiliare individuabile con la particella 728 subalterno 7 è citata con il precedente identificativo particella 728 subalterno 2 di estensione più grande.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 03/09/2019

Reg. gen. 7568 - Reg. part. 5230

A favore di Chiantibanca Credito Cooperativo Società Cooperativa

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione contro del 03/09/2019, reg. gen. 7568, reg. part. 5230 - vedi copia titolo e nota già agli atti - verbale di pignoramento immobili del 09/07/2019, repertorio n.2514, dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia, a favore Chiantibanca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monteriggioni (SI) e [redacted]

[redacted] ed inerente il diritto di piena proprietà sulla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia.

Annotazioni a trascrizioni

• **inefficacia parziale a costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 03/02/2012

Reg. gen. 1117 - Reg. part. 115

A favore di [redacted]

Note: Annotazione del 03/02/2012, reg. gen. 1117, reg. part. 115 - vedi nota allegato n.6.7 - inefficacia parziale a costituzione di fondo patrimoniale, atto Notaio Dr Simone Calcinaï di Firenze del 19/01/2012, repertorio n.9353/8393, inerente la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia. L'atto di costituzione del fondo patrimoniale è quello sopracitato e rogato in data 16/03/2009, repertorio n.4335/3886, trascritto a Pistoia il 16/04/2009 al n. part. 1857; successivamente sono stati trascritti altri due adempimenti relativi a detto fondo ma riguardanti immobili non facenti parte della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura.

Le visure sono state effettuate in data 02/09/2020 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già fornita allo scrivente e agli atti. Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'ufficio in base ai dati dei soggetti contro cui è stata attivata la procedura esecutiva (vedi allegati n.6.1 e n.6.2) nonché facendo riferimento agli estremi catastali della consistenza immobiliare in esame (vedi allegati n.6.3 e n.6.4).

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1

L'intero edificio sopra descritto ricade nell'area "Zone produttive di completamento D1 - Sottozone D1.2", il tutto secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano (vedi allegato n.4.1) e come descritto rispettivamente all'articolo 57 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato n.4.2).

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4e4bd73d0a71b081046

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

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

Il complesso in esame è stato realizzato in epoca successiva al 01/09/1967 e in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n.8 del 15/07/1983 rilasciata alla ditta [REDACTED], per la "costruzione di un magazzino"; di detta pratica in realtà non è ad oggi possibile capire a quale porzione di edificio sia riferita in quanto al momento il documento risulta irreperibile presso gli archivi del Comune di Larciano, come da dichiarazione del relativo Ufficio ricevuta via pec in data 09/09/2020 (vedi allegato n.5.5).
- 2) Concessione per la Esecuzione di Opere n.4 del 10/03/1986 rilasciata alla ditta [REDACTED] la "Nuova costruzione di laboratorio artigianale".
- 3) Concessione per la Esecuzione di Opere n.22/B del 22/11/1988 (vedi allegato n.5.1) rilasciata alla ditta [REDACTED] per la "variante in corso d'opera alla C.E. n° 4/86".
- 4) Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n.82 del 2002, depositata in data 21/10/2002 con prot. gen. n. 13842 (vedi allegato n.5.2), intestata alla ditta [REDACTED] rappresentata legalmente dal [REDACTED] per la "costruzione di muro di recinzione sul lato Sud Ovest della proprietà".

Oltre a quanto sopra elencato il personale dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Larciano non ha trovato ulteriore documentazione inerente quanto oggetto della presente procedura (vedi allegato n.5.4).

Prendendo a riferimento come stato licenziato gli elaborati grafici allegati alla Concessione per la Esecuzione di Opere n.22/B del 22/11/1988 e alla Denuncia Inizio Attività n.82 del 2002 (vedi ancora allegati n.5.1 e 5.2), le difformità riscontrate durante il sopralluogo del 21/02/2020 sono le seguenti (vedi elaborati grafici allegati n.2.9, n.2.10, n.2.11, e n.2.12):

- 1) realizzazione di corpi di fabbrica su piazzale esterno inerenti locali tecnici e vasche di accumulo per impianto antincendio;
- 2) modifiche esterne inerenti in realizzazione di ulteriore tratto di muro di recinzione sia sul lato Sud-Ovest sia sul lato prospiciente la Piazza Giolitti con inserimento di cancello pedonale e cancello carrabile, di muretto interno e di marciapiede interno;
- 3) diversa e/o mancata realizzazione dei lucernari in copertura;
- 4) demolizione o mancata realizzazione di due pilastri al piano primo;
- 5) demolizione o mancata realizzazione di due tramezzi interni, uno al piano terra e uno al piano primo nonché spostamento di un tramezzo al piano primo del locale ripostiglio;
- 6) diversa posizione del blocco servizio igienico al piano terra nel laboratorio con conseguente spostamento del foro della finestra nel prospetto Nord-Ovest del capannone;
- 7) scala interna con lievi differenze a quanto rappresentato negli elaborati grafici;
- 8) alcune differenze interne come nuove aperture ovvero aperture esistenti rappresentate in diversa posizione, demolizione o non rappresentazione di mazzette in muratura, sguanci interni delle finestre non rappresentati nei disegni ecc.;
- 9) ulteriori differenze nella posizione delle ripartizioni e delle rifiniture interne e negli spessori delle murature e/o dei solai in genere riconducibili ad errori grafici, purché non sia appurata in seguito l'esecuzione di opere oggi non constatabili con sicurezza sul posto in quanto i lavori sono ultimati.

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.
Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato

attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985). Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Larciano ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001. Per quanto riguarda le difformità esterne descritte in precedenza le stesse possono essere sanate presentando al Comune di Larciano una domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 per il conseguimento dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria, eventualmente acquisendo preventivamente i necessari Nulla Osta di altri enti competenti, se necessari. Nella stessa sede potranno essere sanate anche le opere interne e gli errori grafici riferiti all'ultimo titolo edilizio rispetto allo stato effettivamente rilevato sul posto. Inoltre potrà essere regolarizzato il frazionamento della porzione immobiliare individuabile con la particella 728 subalterno 7 (vedi bene n.2, lotto n.1), in quanto detto intervento rientra nelle attività di edilizia libera ex articolo 136, comma 2, lettera a) della L.R. 65 del 2014 e s.m.i.. Per le opere che hanno invece incidenza anche strutturale si prevede inoltre il deposito della relativa richiesta di sanatoria presso la Regione Toscana, ovvero nello specifico per le lievi differenze di sagoma dell'edificio, per i pilastri mancanti o per quelli realizzati con sezione differente e con misure ridotte, per i nuovi lucernari in copertura ovvero per quelli realizzati diversamente o addirittura non realizzati, per l'ulteriore recinzione del piazzale e per le lievi differenze della scala interna, qualora fossero richieste, in sede di regolarizzazione edilizia, le opportune verifiche in conseguenza di dette difformità.

In questa sede appare anche opportuno considerare cautelativamente la possibilità di individuazione da parte del Comune, in sede di futura istruttoria della pratica, di opere difformi che comunque non possono essere demolite senza pregiudicare l'intero edificio come ad esempio lievi differenze di sagoma che comportassero la violazione delle distanze minime dai confini e/o dai fabbricati limitrofi, come prescritte dalla normativa, ovvero il superamento della potenzialità edificatoria del lotto, sempre se prevista dalla normativa locale; in questo caso quindi si prevede anche l'applicazione di quanto prescritto nell'articolo 206 della L.R. 65/2014 e qualora dette difformità non risultassero sanabili su parere della commissione edilizia del Comune, in merito più che altro, si ripete, ad un eventuale aumento di superficie utile, benché lieve, ovvero alla modifica della distanza dai confini e alla modifica dei prospetti, lo scrivente ritiene opportuno preventivare come ulteriori spese di sanatoria anche quelle previste dal comma 2 dell'articolo 206 sopra citato che consistono nel pagamento di una sanzione pari "al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

Pertanto, in riferimento alla metratura, essendo nella sostanza l'immobile uguale a quello autorizzato e quindi l'aumento di valore non rilevante si può prevedere oltre gli oneri ed alla sanzione ex art. 209 della L.R. 65/2014 anche l'applicazione della sanzione minima riferita all'articolo 206 pari ad € 1.000,00 per ogni pratica edilizia.

Ovviamente quanto sopra sarebbe superato se la proprietà avesse già provveduto a presentare relativa domanda al Comune ancora in corso di definizione e quindi non consultabile da terzi fino al rilascio del titolo edilizio definitivo.

La possibilità concreta di regolarizzare quanto sopra sarà comunque appurata in sede di effettivo deposito presso il Comune della relativa domanda, dato che dovrà esprimersi in modo favorevole la commissione edilizia che esaminerà la pratica, più che altro per le opere esterne, oltre all'ottenimento dell'autorizzazione della Regione Toscana per la sanatoria strutturale, qualora il Comune richiedesse anche detti adempimenti prima della definizione della pratica, senza escludere inoltre anche un eventuale inasprimento delle norme e delle sanzioni in futuro ovvero che gli eventuali errori grafici

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4e4bd73d0a71b081046

sopra descritti non fossero più confermati in seguito a verifiche più approfondite oggi non opportune (saggi locali).

Gli adempimenti edilizi pertanto comporterebbero al momento una spesa arrotondata di € 265.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n.8.1, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

Adempimenti per regolarizzare strutturalmente la consistenza immobiliare.

Come descritto in precedenza lo scrivente ha rilevato sul posto delle irregolarità edilizie che hanno anche rilevanza dal punto di vista strutturale.

L'aspetto che però necessita di un maggiore approfondimento è da individuare nella sezione misurata sul posto di alcuni pilastri, ubicati nella palazzina uffici, diversa rispetto a quanto riportato nei progetti depositati al tempo in Comune e al Genio Civile, nonché anche la diversa posizione in pianta di alcuni pilastri stessi.

In seguito a colloquio con un tecnico dell'Ufficio della Regione Toscana di Pistoia (ex Genio Civile) in data 30/07/2020 è emerso che tale aspetto necessita oggi di una pratica di sanatoria strutturale che dovrà riguardare l'intero corpo di fabbrica che comprende le suddette difformità, da individuarsi nella palazzina, di altezza maggiore rispetto al complesso edilizio e prospiciente la Piazza Gigliotti, che comprende gli uffici e i locali magazzino frapposti con il laboratorio.

In sede di allestimento della pratica di sanatoria un tecnico strutturista dovrà eseguire un rilievo ai fini strutturali dell'intero corpo di fabbrica con esecuzione di relative prove di sollecitazione sulle strutture esistenti nonché di prelievi di campioni sulle stesse mediante saggi per le opportune verifiche presso i laboratori specializzati. Successivamente dovrà essere ricostruito il modello della struttura esistente al computer con apposito software al fine di verificare la sussistenza o meno della conformità delle opere sia alla normativa vigente al momento della loro realizzazione sia alla normativa oggi in vigore (doppia conformità).

Nel caso la doppia conformità prescritta per ottenere la sanatoria non fosse soddisfatta, e ci sono buone probabilità visto il tempo trascorso dall'esecuzione dell'edificio (più di trent'anni) nonché il recente inasprimento della normativa in materia sismica, dovranno essere previste e progettate dal tecnico strutturista delle opere di adeguamento strutturale al fine di ottenere la doppia conformità prescritta per legge; tali opere possono inoltre subire anche una variazione su indicazioni della Regione Toscana in sede di rilascio dell'Autorizzazione a Sanatoria Strutturale.

Lo scrivente al momento, in assenza di tutti gli elementi necessari che possono scaturire dall'esecuzione dei passaggi sopra descritti, esclusivamente in base alla propria esperienza professionale può solo stimare in questa sede e in maniera assolutamente sommaria un costo di circa €/mq 200,00 per le opere di adeguamento strutturale su una superficie di circa 1.060 mq che si sviluppa in due piani fuori terra ottenendo così un totale di € 212.000,00 come indicati anche nell'allegato 8.1 dove sono elencati i costi di sanatoria.

Il sottoscritto rimane in attesa di una eventuale valutazione da parte di Codesto Ill.mo Giudice dell'Esecuzione circa l'opportunità di nominare un tecnico strutturista che possa effettuare le opportune verifiche al livello strutturale di cui sopra, alcune da ritenersi anche invasive, al fine di poter stimare con più precisione i costi di adeguamento nel caso necessari.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

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

Il complesso in esame è stato realizzato in epoca successiva al 01/09/1967 e in forza delle seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia n.8 del 15/07/1983 rilasciata alla [redacted] per la "costruzione di un magazzino"; di detta pratica in realtà non è ad oggi possibile capire a quale porzione

di edificio sia riferita in quanto al momento il documento risulta irreperibile presso gli archivi del Comune di Larciano, come da dichiarazione del relativo Ufficio ricevuta via pec in data 09/09/2020 (vedi allegato n.5.5).

- 2) Concessione per la Esecuzione di Opere n.3 del 10/03/1986 rilasciata alla ditta [redacted] per la "Nuova costruzione di complesso industriale con alloggio".
- 3) Concessione per la Esecuzione di Opere n.22/A del 22/11/1988 (vedi allegato n.5.3) rilasciata alla ditta [redacted] per la "variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 3/86".

Oltre a quanto sopra elencato il personale dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Larciano non ha trovato ulteriore documentazione inerente quanto oggetto della presente procedura (vedi allegato n.5.4).

Prendendo a riferimento come stato licenziato gli elaborati grafici allegati alla Concessione per la Esecuzione di Opere n.22/A del 22/11/1988 (vedi ancora allegato n.5.3), le difformità riscontrate durante il sopralluogo del 21/02/2020 sono le seguenti (vedi elaborati grafici allegati n.2.9, n.2.10, n.2.11, e n.2.12):

- 1) frazionamento della consistenza in oggetto da unità immobiliare di maggior dimensioni (ex particella 728 subalterno 2);
- 2) realizzazione di pensilina all'ingresso nella corte dalla Piazza Giolitti;
- 3) modifiche esterne inerenti in realizzazione di tratto di muro di recinzione prospiciente la Piazza Giolitti con inserimento di cancello pedonale e di marciapiede interno;
- 4) diversa e/o mancata realizzazione dei lucernari in copertura;
- 5) diversa realizzazione di alcuni pilastri ai piani terra e primo, ovvero di dimensione più piccola e di sezione circolare anziché quadrata;
- 6) realizzazione di un tramezzo interno al piano primo;
- 7) alcune differenze nelle murature del vano montacarichi;
- 8) scala interna con lievi differenze a quanto rappresentato negli elaborati grafici;
- 9) realizzazione di un vano tecnico nel locale ufficio al piano primo;
- 10) chiusura collegamenti preesistenti, al piano terra e la piano primo, con l'adiacente abitazione che di fatto hanno assegnato a quest'ultima un locale disimpegno ed un locale servizio igienico;
- 11) alcune differenze interne come nuove aperture ovvero aperture esistenti rappresentate in diversa posizione, demolizione o non rappresentazione di mazzette in muratura, sguanci interni delle finestre non rappresentati nei disegni ecc.;
- 12) ulteriori differenze nella posizione delle ripartizioni e delle rifiniture interne e negli spessori delle murature e/o dei solai in genere riconducibili ad errori grafici, purché non sia appurata in seguito l'esecuzione di opere oggi non constatabili con sicurezza sul posto in quanto i lavori sono ultimati.

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.
Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

Adempimenti per regolarizzare strutturalmente la consistenza immobiliare.
Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4ebd73d0a71b081046

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

Il complesso di cui fa parte la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia è composto da quattro unità immobiliari destinate ad attività artigianale ed una unità immobiliare destinata a civile abitazione, tutte comunque facenti capo nella sostanza ai soggetti eseguiti (cfr. [redacted] intestato al [redacted]).
In occasione del sopralluogo del 21/02/2020 comunque [redacted] dichiarato l'assenza di un amministratore di condominio ed in effetti anche esternamente non era presente alcuna targhetta identificativa, come prescritto dalla normativa vigente, con indicazione del soggetto eventualmente nominato e incaricato dell'amministrazione delle parti comuni.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI N.223/225, PIANO T-1

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

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ritiene che le due unità immobiliari che compongono la consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, si ricorda una destinata per lo più a laboratorio e magazzino e l'altra ad uffici e magazzino, debbano essere ricomprese in un unico lotto in quanto, ai sensi delle norme locali ovvero all'articolo 57, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione al Regolamento Urbanistico vigente (vedi allegato n.4.2), sono consentiti nella zona in cui ricade l'immobile "uffici, attività commerciali ed espositive ed altri servizi purché funzionali all'esercizio delle attività produttive".

Inoltre si ricorda che le difformità a livello strutturale sopra evidenziate riguardano un unico corpo di fabbrica che ricade in entrambe le unità immobiliari e che le relative opere di adeguamento eventualmente necessarie, compreso l'iter per la sanatoria strutturale, non possono essere eseguite in modo disgiunto.

Infine lo scrivente ritiene che un unico lotto sia da considerarsi più appetibile in sede di incanto rispetto a due lotti distinti, tenendo comunque conto di quanto sopra precisato nella descrizione dello stato dei luoghi.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1
Fabbricato industriale facente parte di un più ampio complesso ubicato nel Comune di Larciano (PT), Piazza Giolitti n.223/225, composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2, n.2.3 e n.2.4): al piano terra da un laboratorio con magazzino dotato di montacarichi e attiguo

locale tecnico oltre a servizi igienici dislocati in due punti (in tutto tre antibagni e quattro w.c.), un locale campionario, un ufficio dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. oltre ad un bagno e un disimpegno a cui si accede dall'abitazione confinante (quest'ultima intestata in parte a uno dei soggetti eseguiti) e oltre piazzale esclusivo su tre lati su cui insiste distaccato corpo edilizio composto da due locali accessori e tre cisterne; al piano primo da magazzino dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. oltre montacarichi proveniente collegato al piano sottostante, un piccolo locale adibito a ripostiglio, due locali disimpegno, un altro locale ripostiglio, un terzo disimpegno a cui si accede, oltre alla scala di collegamento con il piano sottostante, ad un locale ufficio dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. e di un ripostiglio. Si precisa che i locali al piano terra sono confinanti con altro ampio locale destinato a laboratorio ed intestato ai medesimi soggetti eseguiti benché non oggetto della presente procedura esecutiva; detto laboratorio, facente parte dello stesso edificio che comprende le unità immobiliari di seguito descritte, è di fatto unito ai locali al piano terra non essendo presente in loco alcun manufatto posto a divisione fisica utile ad un eventuale distinzione, presentandosi quindi come un tutt'uno ad un primo sopralluogo ricognitivo sommario a vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 727, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 202.071,45

In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Larciano, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Larciano, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n. 8.2 la tabella riepilogativa oltre ai relativi annunci con il n. 11.1, il n.11.2 e il n.11.3.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di immobile oggetto di procedura, e in particolare allo stato manutentivo della stessa, si è ritenuto opportuno applicare in base all'epoca presunta di costruzione ovvero ristrutturazione del bene preso a riferimento, come desumibile dal relativo annuncio, un abbattimento ovvero un incremento fino al 15% dei valori di offerta, come riportato nella tabella suindicata.

Infine come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n.8.2) il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto ad un immobile con caratteristiche simili alle unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comunque sufficiente, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 300,41.

Compravendite recenti.

Lo scrivente in seguito a visure presso la Conservatoria Immobiliare di Pistoia ha reperito tre recenti compravendite di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n.8.3) i relativi dati attinti dai titoli (vedi allegati n. 11.4 e 11.5) e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato che non tutti i contratti (vedi sempre allegato n.8.3) hanno riguardato immobili costruiti e/o ristrutturati, si presume, nella stessa epoca del fabbricato in esame e

quindi il loro valore è stato raggugliato, con abbattimenti ovvero incrementi fino al 20%, allo stato di manutenzione che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura. Pertanto ad una unità immobiliare adibita a destinazione artigianale e con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio di €/mq 318,12.

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In base alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e risalenti al 2° semestre dell'anno 2019 (vedi allegato n.11.6), i valori unitari per la tipologia di immobile inerente la presente perizia, ovvero per similitudine laboratori e con stato conservativo normale, sono compresi tra €/mq 700,00 ed €/mq 800,00.

È noto ormai che la giurisprudenza e la stessa Agenzia delle Entrate, che ne cura le pubblicazioni, ritengono le tabelle dell'O.M.I. non uno strumento da applicare per la stima del valore di mercato nel campo immobiliare ma bensì un mero riferimento iniziale per intraprendere poi l'effettiva ricerca di mercato che può ovviamente anche condurre a valori notevolmente divergenti. In questa sede comunque lo scrivente ha ritenuto opportuno citare anche detto strumento, pur sempre ufficiale, al solo scopo di verificare la sussistenza o meno di differenze di valore talmente elevato che avrebbero quindi indotto il sottoscritto ad eseguire ulteriori approfondimenti nella ricerca di comparabili.

Si può infatti notare che il valore unitario inerente l'abitazione e dedotto dalla media delle ricerche di mercato sopra esposte è inferiore al minimo riportato nella pubblicazione dell'O.M.I., ma lo scrivente ritiene che detta differenza sia comunque comprensibile proprio in base alle limitazioni imposte all'attendibilità di detto strumento già sopra descritte e tenendo anche conto dello stato manutentivo dell'edificio.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato unitario medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(300,41 + 318,12) / 2 = €/mq 309,27$ arrotondabile ad €/mq 310,00.

Quindi il valore commerciale dell'abitazione oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 467.067,47, a cui deve essere detratta la quota di € 265.000,00 inerente i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale sopra stimati al paragrafo dedicato ottenendo così un risultato di € 202.067,47 (quindi con un valore unitario definitivo di € 133,80) il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n.8.4.

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1
Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 728, Sub. 7, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1	1510,25 mq	133,80 €/mq	€ 202.071,45	100,00%	€ 202.071,45

Bene N° 2 - Fabbricato industriale Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00			
Valore di stima:						€ 202.071,45

Valore di stima: € 202.071,45

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 171.760,73

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati il sottoscritto, a suo avviso, ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un ultimo abbattimento del 15% ottenendo così, con l'arrotondamento, un valore definitivo arrotondabile ad € 172.000,00 (euro centosettantaduemila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Adempimenti per regolarizzare strutturalmente la consistenza immobiliare.

Come descritto in precedenza lo scrivente ha rilevato sul posto delle irregolarità edilizie che hanno anche rilevanza dal punto di vista strutturale.

L'aspetto che però necessita di un maggiore approfondimento è da individuare nella sezione misurata sul posto di alcuni pilastri, ubicati nella palazzina uffici, diversa rispetto a quanto riportato nei progetti depositati al tempo in Comune e al Genio Civile, nonché anche la diversa posizione in pianta di alcuni pilastri stessi.

In seguito a colloquio con un tecnico dell'Ufficio della Regione Toscana di Pistoia (ex Genio Civile) in data 30/07/2020 è emerso che tale aspetto necessita oggi di una pratica di sanatoria strutturale che dovrà riguardare l'intero corpo di fabbrica che comprende le suddette difformità, da individuarsi nella palazzina, di altezza maggiore rispetto al complesso edilizio e prospiciente la Piazza Gigliotti, che comprende gli uffici e i locali magazzino frapposti con il laboratorio.

In sede di allestimento della pratica di sanatoria un tecnico strutturista dovrà eseguire un rilievo ai fini strutturali dell'intero corpo di fabbrica con esecuzione di relative prove di sollecitazione sulle strutture esistenti nonché di prelievi di campioni sulle stesse mediante saggi per le opportune verifiche presso i laboratori specializzati. Successivamente dovrà essere ricostruito il modello della struttura esistente al computer con apposito software al fine di verificare la sussistenza o meno della conformità delle opere sia alla normativa vigente al momento della loro realizzazione sia alla normativa oggi in vigore (doppia conformità).

Nel caso la doppia conformità prescritta per ottenere la sanatoria non fosse soddisfatta, e ci sono buone probabilità visto il tempo trascorso dall'esecuzione dell'edificio (più di trent'anni) nonché il

recente inasprimento della normativa in materia sismica, dovranno essere previste e progettate dal tecnico strutturista delle opere di adeguamento strutturale al fine di ottenere la doppia conformità prescritta per legge; tali opere possono inoltre subire anche una variazione su indicazioni della Regione Toscana in sede di rilascio dell'Autorizzazione a Sanatoria Strutturale.

Lo scrivente al momento, in assenza di tutti gli elementi necessari che possono scaturire dall'esecuzione dei passaggi sopra descritti, esclusivamente in base alla propria esperienza professionale può solo stimare in questa sede e in maniera assolutamente sommaria un costo di circa €/mq 200,00 per le opere di adeguamento strutturale su una superficie di circa 1.060 mq che si sviluppa in due piani fuori terra ottenendo così un totale di € 212.000,00 come indicati anche nell'allegato 8.1 dove sono elencati i costi di sanatoria.

Il sottoscritto rimane in attesa di una eventuale valutazione da parte di Codesto Ill.mo Giudice dell'Esecuzione circa l'opportunità di nominare un tecnico strutturista che possa effettuare le opportune verifiche al livello strutturale di cui sopra, alcune da ritenersi anche invasive, al fine di poter stimare con più precisione i costi di adeguamento nel caso necessari.

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 14/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vernocchi Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - copie raccomandate A/R per sopralluogo (Aggiornamento al 31/01/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborati grafici rilievo consistenza immobiliare (Aggiornamento al 21/02/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - estratto di mappa catastale, visure catastali e planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/08/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - estratti cartografici del Comune di Larciano e relativa normativa locale (Aggiornamento al 16/04/2020)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - ultimi titoli edilizi sostanziale reperito presso il Comune di Larciano (Aggiornamento al 18/06/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, integrative alla documentazione ipocatastale fornita (Aggiornamento al 02/09/2020)
- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica e planimetria con relativi punti di vista foto (Aggiornamento al 21/02/2020)

- ✓ N° 8 Altri allegati - tabelle riepilogative allegate alla presente relazione (Aggiornamento al 04/09/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - richiesta ricerca locazioni all'Agenzia delle Entrate di Pistoia e relativa risposta dell'Ufficio (Aggiornamento al 19/03/2020)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - copia titoli di provenienza e relative note di trascrizione (Aggiornamento al 02/09/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - copia documenti da cui sono stati attinti i dati comparativi (Aggiornamento al 02/09/2020)



Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4e4bd73d0a71b081046



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1

Fabbricato industriale facente parte di un più ampio complesso ubicato nel Comune di Larciano (PT), Piazza Giolitti n.223/225, composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2, n.2.3 e n.2.4): al piano terra da un laboratorio con magazzino dotato di montacarichi e attiguo locale tecnico oltre a servizi igienici dislocati in due punti (in tutto tre antibagni e quattro w.c.), un locale campionario, un ufficio dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. oltre ad un bagno e un disimpegno a cui si accede dall'abitazione confinante (quest'ultima intestata in parte a uno dei soggetti esecutati) e oltre piazzale esclusivo su tre lati su cui insiste distaccato corpo edilizio composto da due locali accessori e tre cisterne; al piano primo da magazzino dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. oltre montacarichi proveniente collegato al piano sottostante, un piccolo locale adibito a ripostiglio, due locali disimpegno, un altro locale ripostiglio, un terzo disimpegno a cui si accede, oltre alla scala di collegamento con il piano sottostante, ad un locale ufficio dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. e di un ripostiglio. Si precisa che i locali al piano terra sono confinanti con altro ampio locale destinato a laboratorio ed intestato ai medesimi soggetti esecutati benché non oggetto della presente procedura esecutiva; detto laboratorio, facente parte dello stesso edificio che comprende le unità immobiliari di seguito descritte, è di fatto unito ai locali al piano terra non essendo presente in loco alcun manufatto posto a divisione fisica utile ad un eventuale distinzione, presentandosi quindi come un tutt'uno ad un primo sopralluogo ricognitivo sommario a vista. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 727, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero edificio sopra descritto ricade nell'area "Zone produttive di completamento D1 - Sottozone D1.2", il tutto secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano (vedi allegato n.4.1) e come descritto rispettivamente all'articolo 57 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato n.4.2).

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1

Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 7, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

Prezzo base d'asta: € 171.760,73

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.760,73

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 727, Categoria D1	Superficie	1510,25 mq
Stato conservativo:	La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti anche a circa 30-35 anni, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti e pertanto necessitante oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in occasione dell'insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un immobile con rifiniture non recenti.		
Descrizione:	Fabbricato industriale facente parte di un più ampio complesso ubicato nel Comune di Larciano (PT), Piazza Giolitti n.223/225, composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2, n.2.3 e n.2.4): al piano terra da un laboratorio con magazzino dotato di montacarichi e attiguo locale tecnico oltre a servizi igienici dislocati in due punti (in tutto tre antibagni e quattro w.c.), un locale campionario, un ufficio dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. oltre ad un bagno e un disimpegno a cui si accede dall'abitazione confinante (quest'ultima intestata in parte a uno dei soggetti eseguiti) e oltre piazzale esclusivo su tre lati su cui insiste distaccato corpo edilizio composto da due locali accessori e tre cisterne; al piano primo da magazzino dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. oltre montacarichi proveniente collegato al piano sottostante, un piccolo locale adibito a ripostiglio, due locali disimpegno, un altro locale ripostiglio, un terzo disimpegno a cui si accede, oltre alla scala di collegamento con il piano sottostante, ad un locale ufficio dotato di servizio igienico composto da un antibagno e un w.c. e di un ripostiglio. Si precisa che i locali al piano terra sono confinanti con altro ampio locale destinato a laboratorio ed intestato ai medesimi soggetti eseguiti benché non oggetto della presente procedura esecutiva; detto laboratorio, facente parte dello stesso edificio che comprende le unità immobiliari di seguito descritte, è di fatto unito ai locali al piano terra non essendo presente in loco alcun manufatto posto a divisione fisica utile ad un eventuale distinzione, presentandosi quindi come un tutt'uno ad un primo sopralluogo ricognitivo sommario a vista.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In seguito al sopralluogo avvenuto in data 21/02/2020 lo scrivente ha potuto appurare da quanto affermato dal [redacted] presente alle operazioni di rilievo, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è al momento occupata dalla [redacted] apparentemente risalente, da come desumibile sul posto, agli stessi soggetti eseguiti [redacted] affermato che la ditta [redacted] occupa l'immobile in forza di regolare contratto di locazione registrato che mi avrebbe poi fornito in copia in seguito, ma ad oggi lo scrivente nonostante vari solleciti telefonici non ha ancora ricevuto alcuna documentazione in merito. È da precisare comunque che i soggetti che occupavano i locali al momento del sopralluogo del 21/02/2020 sembravano essere, almeno da una verifica sommaria esclusivamente a vista, [redacted] infine il sottoscritto ha anche appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate di Pistoia (vedi allegato n.9.1) che non vi sono contratti di locazione a nome dei soggetti eseguiti e dei precedenti intestatari (vedi risposta Agenzia delle Entrate allegato n.9.2).		

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Piazza Giolitti n.223/225, piano T-1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4e4bd73d0a71b081046

Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 7, Categoria D7
Stato conservativo:	Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.
Descrizione:	Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Vedere sopra quanto descritto per il bene n.1, lotto n.1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4e4bd73d0a71b081046



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LARCIANO (PT) - PIAZZA GIOLITTI
N.223/225, PIANO T-1**

• **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 03/09/2019

Reg. gen. 7568 - Reg. part. 5230

A favore di Chiantibanca Credito Cooperativo Società Cooperativa

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione contro del 03/09/2019, reg. gen. 7568, reg. part. 5230 - vedi copia titolo e nota già agli atti - verbale di pignoramento immobili del 09/07/2019, repertorio n.2514, dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia, a favore Chiantibanca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Monteriggioni (SI) e contro il [redacted] ed inerente il diritto di piena proprietà sulla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia.



Firmato Da: VERNOCCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7937d5752edae4ebd73d0a71b081046



FRANCO COZZA Geometra

Via Luigi Galvani 17 - 51100 Pistoia
Telefono e fax 0573.21011 - 333.8520370
e-mail: franco.cozzageometra@gmail.com
posta elettronica certificata: franco.cozza@geopec.it
codice fiscale CZZ-FNC-62H20-G713S - partita IVA n° 01387900473
Albo dei Geometri di Pistoia n° 909 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Pistoia n° 174

TRIBUNALE DI PISTOIA – ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 200/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AGGIORNAMENTO DELL' ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Geom. FRANCO COZZA, a seguito dell' incarico ricevuto in data 07/02/2025, in aggiornamento della perizia estimativa redatta dal Geom. Vernocchi Giovanni in data 14/09/2020, espone quanto segue:

-in data giovedì 3 aprile 2025 alle ore 10,00 il sottoscritto, previe comunicazioni via PEC e per raccomandata A.R., ha effettuato sopralluogo all' immobile; nessuno era presente al sopralluogo pertanto sono stati ispezionati gli esterni degli immobili in oggetto; contattati gli esecutati, mi riferivano di non essere in possesso delle chiavi e di rivolgermi alla Dott.ssa Melani Silvia, curatore della Liquidazione Giudiziale n. 15/2024 a carico [REDACTED] la Dott.ssa Melani mi riferiva che avrei dovuto contattare ISVEG di Pistoia Sezione Mobiliare. In seguito è stato effettuato nuovo sopralluogo in data martedì 22 aprile 2025 alle ore 10,00 ed è stato possibile accedere all' interno degli immobili per la disponibilità di ISVEG di Pistoia sezione Mobiliare.

RISPOSTA AI QUESITI:

- 1)-Si allegano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aggiornate alla data del 02/05/2025 e 03/05/2025;
- 2)-Il valore a base d' asta del compendio all' attualità è pari ad **€ 200.430,00** come da relazione estimativa di dettaglio allegata alla presente;
- 3)-I beni residuali gravati da ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta il 16/04/2020 al n. 399 di registro particolare, tenuto conto delle annotazioni nn. 506/2024, 705/2024, 1734/2024, 247/2025, 251/2025 e 499/2025 di restrizione beni, sono i seguenti:

-Comune Larciano fg. I6 mappale 728 sub. 3 abitazione

Firmato Da: COZZA FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 227ebe08082c2b2285d4d473a1e059385

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Comune Larciano fg. 16 mappale 727 opificio cat. D/I (bene staggito n. 1)
- Comune Larciano fg. 20 mappale 23 sub. 14 abitazione
- Comune Larciano fg. 20 mappale 23 sub. 16 negozio
- Comune Larciano fg. 16 mappale 201 terreno
- Comune Larciano fg. 16 mappale 728 sub. 1 fabbricato industriale
- Comune Larciano fg. 16 mappale 728 sub. 6 fabbricato industriale
- Comune Larciano fg. 16 mappale 728 sub. 7 fabbricato industriale cat. D/7 (bene staggito n. 2)

La formalità suddetta pertanto interessa entrambi i beni staggiti.

Si precisa che, relativamente al bene in Comune di Larciano fg. 16 mappale 728 sub. 7 (bene staggito n. 2), il decreto ingiuntivo colpisce solamente il diritto di usufrutto mentre

4)-Attualmente l'immobile risulta non occupato dagli esecutati né da altri soggetti; al suo interno si trovano conservati arredi ed attrezzature relativi alla Liquidazione Giudiziale L.G. 15/2024 contro [REDACTED] in fase di vendita all'asta, pertanto le chiavi sono custodite presso ISVEG di Pistoia Sezione Mobiliare. Curatore della Liquidazione è la Dott.ssa Melani Silvia.

All'esterno, sul resede antistante il mappale 727, si trova parcheggiata una autovettura BMW X3 XDRIVE 30D targa EJ846GR, soggetta a fermo amministrativo, come da scheda che si allega, anch'essa facente parte della procedura L.G. 15/2024.

Pistoia, 03/05/2025

ALLEGATI:

- A)-relazione estimativa
- B)-ispezioni ipotecarie aggiornate
- C)-rilievi fotografici
- D)-raccomandate/PEC per comunicazione di sopralluogo
- E)-scheda A.C.I. vettura in fermo amministrativo

Geom. Franco Cozza