

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

Versione della perizia aggiornata a seguito della riunione della Procedura RGE 211/2024  
alla RGE 45/2024

Rif.: Verbali Pignoramento Immobili:

- 1\_ trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare (RGE n. 45/2024)
- 2\_ trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare (RGE n. 211/2024)

**N.B.:** Per quanto riguarda gli allegati alla presente perizia si precisa quanto segue:

- dal n. **1** al n. **18**  
dal n. **20** al n. **63**  
dal n. **65** al n. **68**  
si rimanda a quelli già depositati in data 14.08.2024;
- per il n. **19** (Rev. 1) et n. **64** (Rev. 1), e dal n. **69** al n. **80**  
si rimanda a quelli depositati con la presente perizia.

Incarico.....	16
Premessa .....	16
Lotto 1.....	18
Descrizione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	19
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	22
Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	22
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	23
Titolarità.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	23
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	24
Confini.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	26
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	26
Consistenza.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	26
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	31
Cronistoria Dati Catastali .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	32
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	33
Dati Catastali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	34
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	36
Precisazioni .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	37
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	43
Patti.....	44
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	44
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	44
Stato conservativo .....	44



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	45
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	46
Parti Comuni .....	47
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	47
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	49
Servitù, censo, livello, usi civici .....	51
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	51
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	57
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	65
Stato di occupazione.....	67
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	67
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	67
Provenienze Ventennali.....	68
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	68
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	73
Formalità pregiudizievoli.....	79
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	79
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	82
Normativa urbanistica.....	84
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	84
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	85
Regolarità edilizia.....	86
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	86
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	97
Vincoli od oneri condominiali .....	100
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	100
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	100
Lotto 2.....	102
Descrizione .....	103
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	103



<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	106
Completezza documentazione ex art. 567 .....	106
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	106
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	107
Titolarità .....	107
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	107
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	108
Confini .....	109
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	109
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	110
Consistenza .....	110
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	110
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	114
Cronistoria Dati Catastali .....	116
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	116
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	117
Dati Catastali .....	118
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	118
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	120
Precisazioni .....	121
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	121
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	127
Patti .....	128
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	128
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	128
Stato conservativo .....	128
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	128
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	130
Parti Comuni .....	131
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	131
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	133
Servitù, censo, livello, usi civici .....	135



<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	135
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	137
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	140
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	140
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	148
Stato di occupazione.....	150
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	150
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	152
Provenienze Ventennali.....	152
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	152
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	157
Formalità pregiudizievoli.....	163
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	163
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	167
Normativa urbanistica.....	168
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	168
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	170
Regolarità edilizia.....	170
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	171
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	181
Vincoli od oneri condominiali .....	184
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	184
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	184
Lotto 3.....	186
Descrizione .....	187
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	187
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	190
Completezza documentazione ex art. 567 .....	190
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	190
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	191
Titolarità.....	191
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	191



<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	192
Confini.....	193
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	194
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	194
Consistenza.....	194
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	194
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	199
Cronistoria Dati Catastali .....	200
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	200
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	201
Dati Catastali.....	202
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	202
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	204
Precisazioni .....	205
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	205
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	211
Patti.....	212
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	212
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	212
Stato conservativo .....	212
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	212
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	214
Parti Comuni .....	215
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	215
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	217
Servitù, censo, livello, usi civici.....	219
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	219
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	221
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	224
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	224
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	232
Stato di occupazione.....	234



<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	234
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	235
Provenienze Ventennali .....	235
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	235
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	240
Formalità pregiudizievoli .....	246
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	246
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	249
Normativa urbanistica .....	251
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	251
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	253
Regolarità edilizia .....	253
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	253
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	265
Vincoli od oneri condominiali .....	267
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	267
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	268
Lotto 4 .....	269
Descrizione .....	270
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	270
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	273
Completezza documentazione ex art. 567 .....	273
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	273
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	274
Titolarità .....	274
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	274
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	275
Confini .....	276
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	276
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	277
Consistenza .....	277
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	277



<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	281
Cronistoria Dati Catastali .....	283
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	283
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	284
Dati Catastali .....	285
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	285
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	287
Precisazioni .....	288
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	288
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	294
Patti .....	295
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	295
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	295
Stato conservativo .....	295
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	295
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	297
Parti Comuni .....	298
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	298
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	300
Servitù, censo, livello, usi civici .....	302
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	302
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	304
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	307
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	307
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	315
Stato di occupazione .....	317
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	317
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	319
Provenienze Ventennali .....	319
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	319
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	324
Formalità pregiudizievoli .....	330



<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	330
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	334
Normativa urbanistica.....	335
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	335
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	337
Regolarità edilizia.....	337
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	337
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	349
Vincoli od oneri condominiali .....	351
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	351
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	352
Lotto 5.....	353
Descrizione .....	354
Completezza documentazione ex art. 567 .....	357
Titolarità .....	357
Confini.....	358
Consistenza.....	358
Cronistoria Dati Catastali .....	363
Dati Catastali .....	364
Precisazioni .....	366
Patti.....	372
Stato conservativo .....	372
Parti Comuni .....	374
Servitù, censo, livello, usi civici.....	375
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	379
Stato di occupazione .....	387
Provenienze Ventennali .....	388
Formalità pregiudizievoli.....	393
Normativa urbanistica.....	396
Regolarità edilizia.....	398
Vincoli od oneri condominiali .....	409
Lotto 6.....	410
Descrizione .....	411
Completezza documentazione ex art. 567 .....	414
Titolarità.....	414
Confini.....	415



Consistenza.....	415
Cronistoria Dati Catastali .....	420
Dati Catastali .....	421
Precisazioni .....	423
Patti.....	429
Stato conservativo .....	429
Parti Comuni .....	431
Servitù, censo, livello, usi civici.....	432
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	436
Stato di occupazione .....	444
Provenienze Ventennali .....	446
Formalità pregiudizievoli.....	451
Normativa urbanistica .....	454
Regolarità edilizia.....	456
Vincoli od oneri condominiali .....	467
Lotto 7.....	468
Descrizione .....	469
Completezza documentazione ex art. 567 .....	472
Titolarità.....	472
Confini.....	473
Consistenza.....	473
Cronistoria Dati Catastali .....	478
Dati Catastali .....	479
Precisazioni .....	482
Patti.....	488
Stato conservativo .....	488
Parti Comuni .....	490
Servitù, censo, livello, usi civici.....	491
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	494
Stato di occupazione .....	502
Provenienze Ventennali .....	504
Formalità pregiudizievoli.....	509
Normativa urbanistica .....	512
Regolarità edilizia .....	514
Vincoli od oneri condominiali .....	525
Lotto 8.....	526
Descrizione .....	527
Completezza documentazione ex art. 567 .....	530



Titolarità.....	530
Confini.....	531
Consistenza.....	531
Cronistoria Dati Catastali.....	536
Dati Catastali.....	537
Precisazioni.....	539
Patti.....	545
Stato conservativo.....	545
Parti Comuni.....	546
Servitù, censo, livello, usi civici.....	548
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	551
Stato di occupazione.....	559
Provenienze Ventennali.....	560
Formalità pregiudizievoli.....	565
Normativa urbanistica.....	568
Regolarità edilizia.....	570
Vincoli od oneri condominiali.....	581
Lotto 9.....	582
Descrizione.....	583
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^.....	583
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T.....	586
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T.....	586
Completezza documentazione ex art. 567.....	588
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^.....	588
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T.....	588
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T.....	588
Titolarità.....	589
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^.....	589
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T.....	589
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T.....	591
Confini.....	591
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^.....	592
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T.....	592
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T.....	592
Consistenza.....	592



<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^ .....	592
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	599
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	600
Cronistoria Dati Catastali .....	604
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^ .....	604
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	607
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	607
Dati Catastali .....	608
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^ .....	608
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	610
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	611
Precisazioni .....	611
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^ .....	611
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	617
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	619
Patti .....	620
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^ .....	620
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	620
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	620
Stato conservativo .....	621
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^ .....	621
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	622
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	623
Parti Comuni .....	623
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^ .....	624
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	625
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	627
Servitù, censo, livello, usi civici .....	628
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1^-2^ .....	628
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	630
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	633



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	635
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>-</sup> -2 <sup>^</sup> .....	635
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	642
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	644
Stato di occupazione.....	646
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>-</sup> -2 <sup>^</sup> .....	646
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	646
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	647
Provenienze Ventennali.....	647
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>-</sup> -2 <sup>^</sup> .....	647
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	652
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	658
Formalità pregiudizievoli.....	663
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>-</sup> -2 <sup>^</sup> .....	663
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	666
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	667
Normativa urbanistica.....	668
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>-</sup> -2 <sup>^</sup> .....	668
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	670
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	670
Regolarità edilizia.....	671
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>-</sup> -2 <sup>^</sup> .....	671
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	682
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	684
Vincoli od oneri condominiali .....	685
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>-</sup> -2 <sup>^</sup> .....	685
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	686
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	686
Stima / Formazione lotti.....	687
<b>Lotto 1</b> .....	687
<b>Lotto 2</b> .....	694
<b>Lotto 3</b> .....	701



<b>Lotto 4</b> .....	708
<b>Lotto 5</b> .....	716
<b>Lotto 6</b> .....	722
<b>Lotto 7</b> .....	729
<b>Lotto 8</b> .....	735
<b>Lotto 9</b> .....	742
Riepilogo bando d'asta .....	755
<b>Lotto 1</b> .....	755
<b>Lotto 2</b> .....	759
<b>Lotto 3</b> .....	763
<b>Lotto 4</b> .....	767
<b>Lotto 5</b> .....	771
<b>Lotto 6</b> .....	774
<b>Lotto 7</b> .....	777
<b>Lotto 8</b> .....	780
<b>Lotto 9</b> .....	784
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.....	790
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 151.600,00</b> .....	790
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 136.100,00</b> .....	793
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 155.500,00</b> .....	797
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 136.600,00</b> .....	801
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 159.000,00</b> .....	804
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 137.400,00</b> .....	807
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 153.200,00</b> .....	810
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 153.000,00</b> .....	812
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 578.000,00</b> .....	815
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	821
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	821
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	822
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	822
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	823
<b>Bene N° 5</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/C, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	824
<b>Bene N° 6</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/B, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	825
<b>Bene N° 7</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/A, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	826
<b>Bene N° 8</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	827
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup> .....	828



<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	829
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	829
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	829
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	830
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	830
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T .....	830



In data 16/04/2024, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 - Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, Tel. 3408597557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8874, 10.6576)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8875, 10.6577)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8877, 10.6577)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8877, 10.6577)
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/C, piano S1-T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8873, 10.6579)
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/B, piano S1-T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8874, 10.6579)
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/A, piano S1-T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8875, 10.6579)
- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4, piano S1-T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8876, 10.6579)
- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1<sup>-2</sup> (Coord. Geografiche: 43.8879, 10.6579)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T (Coord. Geografiche: 43.8878, 10.6576)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T (Coord. Geografiche: 43.8878, 10.6576)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T (Coord. Geografiche: 43.8878, 10.6576)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T (Coord. Geografiche: 43.8878, 10.6576)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T (Coord. Geografiche: 43.8878, 10.6576)





- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T (Coord. Geografiche: 43.8878, 10.6574)





LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1<sup>-2</sup>
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>-2</sup>**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/5 della via Colle del Lupo.

Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato sud della porzione immobiliare direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il terzo ed ultimo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "A" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc.

Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel



contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso,

anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 1", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "24".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualizzato all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non agisce nell'esercizio di impresa".

Stante ciò si accerta oltretutto che nei due atti con i quali sono state poi vendute a persone fisiche da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima, e dalla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi, due porzioni immobiliari facenti parte del medesimo complesso in cui risulta inserito anche il bene in parola, ovvero rispettivamente con atto di compravendita del 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 103 del Registro Particolare, e atto di compravendita del 21.06.2023 repertorio n. 51.584 raccolta n. 16.741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun assoggettamento ad imposta indiretta IVA.

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettata ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto di trasferimento.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 1, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formate nel loro insieme, il "Lotto n. 1".

Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

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.

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

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

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest \_ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti pari a complessivi 5/7 di piena ed esclusiva proprietà alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A tal proposito è indispensabile precisare che nel quadro sinottico sopra riportato è stata apposta l'indicazione, come quota di titolarità spettante alla Società esecutata, quella pari ad 1/7 anziché appunto la quota di 5/7 come invece effettivamente spettanti alla società esecutata.

Tale indicazione deriva dalla necessità di poter garantire una corretta impostazione del bene in prospettiva della futura vendita giudiziaria dello stesso, e quindi al fine di trovare una giusta impostazione confacente alle esigenze sulle quali è stato incardinato il presente Procedimento.

Volendo analizzare nello specifico tale circostanza, è di tutta evidenza che quanto in trattazione, identifica una viabilità privata con relative aree pertinenziali, che garantisce l'accesso, sia carrabile che pedonale, dalla pubblica via Colle del Lupo, alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio, ovvero anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 1" (mappale n. 863 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91) descritta nel contesto della perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 1".

Viabilità che di fatto viene a configurarsi quindi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi appunto in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

In tal senso emerge infatti che la medesima, catastalmente, non risulta costituita come un "bene comune non censibile", ovvero come usualmente si conviene fare come per i casi di specie, ma bensì risulta essere stata classificata, nel suo complesso, con qualità "area urbana" con una propria consistenza ed intestazione, e quindi con indicazione per la stessa dei soggetti proprietari e relative quote di comproprietà.

Stante pertanto le attuali risultanze catastali agli atti emerge appunto che la Società esecutata risulta titolare dei diritti di comproprietà pari a 5/7, stante il fatto che i residui 2/7 di comproprietà sopra la menzionata viabilità risultano essere stati oggetto di due separati atti pubblici di compravendita, il primo ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed il secondo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. n. "69", e rimandando pertanto anche a quanto enunciato nel merito al paragrafo "provenienze ventennali".

Con i due atti appena menzionati, che hanno avuto per oggetto la vendita di due porzioni immobiliari di abitazione ricomprese nel medesimo contesto edilizio di cui quelle in trattazione nella presente perizia, e catastalmente identificate dal mappale n. 863 sub. 1 et mapp. 864 sub. 2, sono stati appunto ceduti anche i

relativi diritti di comproprietà pari a 2/7 sulla viabilità privata, ovvero diritti pari 1/7 a favore di ciascuna delle due porzioni immobiliari.

E' evidente dalle risultanze di tali atti pubblici la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione una quota di comproprietà anche sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente, per il semplice motivo che quest'ultima risulta essere l'unico accesso anche alle sopra menzionate porzioni immobiliari già compravendute.

Ma non solo, ulteriore elemento di innegabile utilità comune, tra l'altro non menzionato nei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati, consta nel fatto che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Sulla scorta di tale presupposto si fonda la motivazione con la quale sono stati appunto indicati nel quadro sinottico sopra riportato, i diritti di comproprietà pari ad 1/7, o quanti effettivamente siano o risultino, ovvero quei diritti di comproprietà che in base alle dinamiche e risultanze degli atti pubblici appena sopra richiamati, si ritiene spettino di competenza della porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 1" (mappale n. 863 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91) descritto nella presente perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 1".

E' evidente che i residui diritti pari a 4/7 risultano conseguentemente suddivisi per ciascuna delle restanti quattro porzioni immobiliari di abitazione che usufruiscono di tale viabilità privata, così come effettivamente proceduto nel contesto della presente perizia, e quindi per i diritti di comproprietà pari anch'esse di 1/7 ciascuna, andando in tal modo a porre in vendita tutti i diritti di comproprietà spettanti attualmente alla Società eseguita.

Tale impostazione, si ribadisce, risulta necessaria al fine di disporre nel miglior modo possibile del bene in trattazione, alla luce della sua attuale impostazione catastale e delle dinamiche e necessità legate alla presente Procedura, e quindi in modo da poter procedere ad una vendita giudiziaria quanto più confacente alle esigenze richieste.

A ulteriore motivazione e conferma di quanto sopra si ritiene opportuno rimandare a quanto nel merito previsto e contemplato al riguardo nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Al fine di conoscere poi le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest \_ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

## CONFINI

## BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^ - 2^

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 2bis/5 della via Colle del Lupo, corredata altresì di area scoperta pertinenziale che si sviluppa sui lati ovest, nord ed est.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:  
- ad ovest con viabilità privata attualmente intestata in parte alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91);  
- a nord ed est con altre porzioni immobiliare e relative aree scoperte pertinentziali di proprietà della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali n. 864 subalterno 1 e n. 866 subalterno 1, in minima parte, et n. 866 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91);  
- a sud con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 863 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91).

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

## BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^ - 2^

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,95 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,71 m	T. - 1^
Cantine - w.c.	36,93 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,61 m	S1^
Loggia a p.T e terrazzo a p. 1^	9,50 mq	9,85 mq	0,30	2,95 mq	0,00 m	T. - 1^
Soffitta "sottotetto"	0,55 mq	0,70 mq	0,20	0,14 mq	1,50 m	2^ sottotetto
Corte scoperta pertinenziale	154,00 mq	154,00 mq	0,15	23,10 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,19 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>136,19 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda -

(Gross Esternal Area) - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia dell'unità abitativa che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Altresì non è dato sapere ad esempio, se perimetralmente alle pareti esterne verticali del fabbricato, e quindi a livello del piano seminterrato, siano presenti o meno anche ulteriori strutture murarie quali scannafossi e/o cavedi che per loro natura e funzione risultano interrato e pertanto non accertabili e quantificabili materialmente, se non per mezzo di opportuni accessi interni od esterni, che nel caso di specie però non risultano presenti.

Tale considerazione viene altresì supportata dall'ulteriore fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle



relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate.

In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – cantine e w.c. a piano seminterrato.....pari al 50% (0,50)
- per la sup. loggia e terrazzo .....pari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria – soffitta a piano secondo "sottotetto" .....pari al 20% (0,20)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 15% (0,15)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene i due ampi locali posti al piano seminterrato, urbanisticamente destinati a cantina e lavanderia, si è ritenuto congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 50% della loro superficie, in quanto comunque direttamente comunicanti con i locali abitativi per mezzo di vano scala interno, e pertanto facilmente e agevolmente raggiungibili e fruibili, nonché per il fatto che comunque presentano finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione e oltretutto dotati di piccolo w.c..

Per quanto attiene le soffitte poste al piano individuato come "secondo sottotetto", appurata la modestissima superficie presa in considerazione, ovvero la sola superficie eccedente l'altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento), si è ritenuto invece congruo utilizzare una percentuale di ponderazione pari al 20%, stante comunque il fatto che le stesse risultano completamente rifinite al "grezzo" nonché accessibili unicamente per mezzo di una botola dotata di scala retrattile.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 15% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinenziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto di attribuire un maggior "peso" ed incidenza alla corte, non tanto per la relativa consistenza, pari a circa mq. 154, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo "descrizione" si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediamente contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta



larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture. Corte che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile dalla viabilità privata posta ad ovest della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 154, è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono.

Puntualizzazione questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i.

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l'attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva anche delle pertinenze esterne coperte e scoperte, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque la consistenza della porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e

fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Viabilità privata e relative aree pertinenziali	1910,00 mq	1910,00 mq	1	1910,00 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1910,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1910,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come più nel dettaglio puntualizzato nel contesto della presente perizia, si segnala che la viabilità privata in trattazione, con relative aree pertinenziali, e quindi nel suo complesso, risulta di fatto rappresentata catastalmente da due distinte aree attualmente identificate Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 868 subalterno 2 di mq. 30, e dal mappale n. 948 di mq. 1.880, e quindi per una superficie catastale complessiva di mq. 1.910, o quanti effettivamente siano o potranno risultare da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Per maggiori chiarimenti in merito alla consistenza del bene in argomento, si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "23" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, ed ove risulta inoltre riportata la consistenza della porzione immobiliare di abitazione contraddistinta dal mappale n. 863 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91, quest'ultima facente parte anch'essa del presente "Lotto n. 1", ed a cui la presente viabilità privata risulta di fatto funzionalmente connessa.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come catastalmente individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto a quanto di interesse ai fini della presente Procedura, accertato che quanto in trattazione di fatto viene a configurarsi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la viabilità privata in argomento e relative pertinenze risulta essere stata realizzata nel contesto di un più ampio intervento edilizio che ha previsto la edificazione di complessivi cinque fabbricati bifamiliari, e quindi in relazione al sottosuolo ove la stessa risulta insistere, si precisa che per il medesimo non



vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", appare evidente che per il bene in argomento tale condizione non possa avverarsi, in virtù del fatto che come già accennato, trattasi di una viabilità privata, corredata di relative scarpate inerbite, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e quindi a garanzia dell'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 1", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 1".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 863, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 863, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 863, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 2bis/5 della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato sud della stessa porzione direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 863 subalterno 3, con categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110

(escluse aree scoperte mq. 107) e Rendita Catastale Euro 464,81, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 863, con qualità ente urbano di mq. 685, senza redditi. Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il mappale n. 863 del foglio di mappa n. 91 del citato Comune, è stato originato dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 846 di mq. 389, n. 850 di mq. 287 et n. 853 di mq. 9, e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 685, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 21 di mq. 4.850 (per quanto attiene il mappale n. 846), n. 713 di mq. 615 (per quanto attiene il mappale n. 850) ed infine dal mappale n. 725 di mq. 780 (per quanto attiene il mappale n. 853), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Proseguendo ancora si accerta che a sua volta il mappale n. 725 di mq. 780 era derivato dal frazionamento della maggior consistenza dell'originario mappale n. 715 (già n. 715/d) di complessivi mq. 2.080, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) presentata in data 30.04.1996 ed acquisita al n. 11445, Tipo n. 2557 dell'anno 1996, protocollo di approvazione n. 2558 del 02.10.1996.

I mappali n. 713 di mq. 615 e n. 715 di mq. 2.080 erano a loro volta derivati invece dal frazionamento della maggior consistenza rispettivamente dell'originario mappale n. 23 (già n. 23/a) di complessivi mq. 630, et n. 391 (già n. 391/a) di complessivi mq. 2.260, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, della porzione immobiliare in questione, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 948 Categoria F1, Cons. 1880 Piano T

Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 868, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 30 mq Piano T
------------------------------	-------------------	---

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale alle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai distinti mappali:

- n. 948 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 1.880, senza redditi, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 19.03.2018 al n. 230.1/2018 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014103);
- n. 868 subalterno 2 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 30, senza redditi, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953).

Quanto sopra trova invece riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91:

- nel mappale interno n. 948 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.880, senza redditi;
- in porzione della maggior consistenza del mappale n. 868 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.625, senza redditi.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "71" comprendente gli elaborati planimetrici raffiguranti nel loro insieme il bene in trattazione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	863	2		A7	1	6	110 mq	464,81 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di

cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 863 subalterno n. 2, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società eseguita "■■■■■■" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

A quest'ultimo piano, da quanto interpretabile a livello grafico, è invece ravvisabile la presenza nell'ambito del locale destinato a cucina, e precisamente in estremità sud della parete perimetrale lato est, la raffigurazione di una finestra in luogo dell'attuale porta, mentre passando al piano superiore ancora, ovvero al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità sud ovest della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitta attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale del bene.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità ovest di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai

vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	91	868	2		F1		30			T	
	91	948			F1		1880			T	

### **Corrispondenza catastale**

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, e valutata la natura di quanto in trattazione, ovvero costituente un'area scoperta adibita a viabilità privata con relative aree pertinenziali, si è potuto prendere unicamente atto dello stato dei luoghi delineandone una sostanziale conformità con quanto agli atti catastali.

In tal senso si ritiene di puntualizzare che non sono presenti in loco, almeno sui lati nord ed ovest di tale area, delimitazioni, recinzioni, termini etc. che ne determinino l'effettivo confine rispetto alle ulteriori porzioni confinanti, ovvero sul lato nord con la pubblica via Colle del Lupo e sul lato ovest, con terreno agricolo identificato dal mappale n. 947 ed oggetto anche quest'ultimo della presente perizia, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a mero titolo informativo, si ritiene utile segnalare che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale risultano alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Manufatto quest'ultimo che evidentemente è da ritenersi escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al

Catasto dei Fabbricati in quanto avente caratteristiche che esulano evidentemente da tale adempimento.

Stante quanto sopra si segnala che l'identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato nel suo complesso al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società esecutata "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a 5/7 dell'intero.

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^ - 2^**

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società esecutata in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento. Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di

comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stata presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare "se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva".

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesta.

Unite alla presente come allegato del n. "12" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale "Portos" della Regione Toscana, acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024.

Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Parto, con impossibilità quindi di verificare

nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla proprietà dei beni staggiti, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriore pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiti.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso,

anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in ottemperanza alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiti.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Preliminarmente si segnala che in data 22.11.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 23.11.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 09.12.2024 alle ore 9:30 e seguenti direttamente presso il bene staggito.

Conseguentemente, in data 25.11.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 09.12.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C., sempre alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "72" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 09.12.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso il bene staggito posto in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente unicamente il personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione è stato pertanto possibile accedere e prendere visione del bene, con effettuazione di ricognizione fotografica.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per il bene staggito, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere

informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In data 23.11.2024 è stata quindi inviata a mezzo mail una richiesta per la effettuazione di ricerca delle varie partiche edilizie ai nominativi dei soggetti e/o società che si sono susseguite nella proprietà del bene nel corso degli anni.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 03.12.2024 per la effettuazione di tale ricerca in presenza.

Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 20.12.2024, e quindi previo pagamento dei relativi diritti di segreteria, personale addetto dell'archivio storico del Comune ha provveduto ad inviare copia della pratica edilizia di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "73" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Sempre in data 23.11.2022 è stata presentata al Comune di Pescia a mezzo PEC, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., tra gli altri, anche del bene staggito.

Con successiva risposta sempre a mezzo PEC in data 20.12.2024, il citato Comune ha provveduto ad inviare il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

Unita alla presente come allegato n. "74" si riporta copia delle citate corrispondenze a mezzo PEC nonché il relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo a quanto precisato al dedicato paragrafo "normativa urbanistica".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 20.11.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 01/02/2025 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.03.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^-2^**

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

## STATO CONSERVATIVO

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 05.06.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente.

Internamente non sono state rilevate infatti, almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati, ed in linea generale ed a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze.

Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione.

Medesima considerazione per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari.

Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in condizioni di normale manutenzione e conservazione.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 05.06.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "24".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autovetture, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche.

Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata.

In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato.

Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche.

Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa.

Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30.

Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21".

Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Quanto sopra salvo quanto allo stato dei luoghi accertabile, ovvero il fatto che la presente porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta avere accesso autonomo, sia carrabile che pedonale, per tramite di una privata viabilità corredata di relativa scarpata inerbita, quest'ultima a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Viabilità quest'ultima che non risulta essere catastalmente individuata come un bene comune, ma avente una propria identificazione e rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai due distinti mappali n. 948 et n. 868 subalterno 2, quali aree urbane rispettivamente di mq. 1.880 et mq. 30. A titolo informativo si segnala che nell'ambito di quest'ultima area identificata appunto dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta altresì insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati, in tre distinti comparti, i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio proprio della porzione immobiliare in parola.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

Viabilità e manufatto di alloggiamento contatori da ritenersi pertanto a comune, o comunque da attribuirsi in proprietà in quota parte anche all'unità abitativa in questione sulla scorta della quota pari a 5/7 di proprietà che all'attualità la Società esecutata risulta vantare su tali beni, ovvero la quota residua alla stessa in virtù delle vendite di due porzioni immobiliari di abitazioni facenti parte del medesimo complesso in cui è inserita quella in trattazione, ed avvenute evidentemente in data antecedente alla instaurazione del presente Procedimento, ovvero con atto ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare. Atti con i quali è stata in effetti assegnata, ad ognuna delle due porzioni immobiliari di abitazione venduta, la quota di comproprietà pari ad 1/7 sulla menzionata viabilità e relativa scarpata inerbita e quindi anche sul manufatto di alloggiamento contatori delle utenze, residuando appunto alla Società esecutata la quota di comproprietà pari a 5/7.

Volendosi soffermare un attimo su tale aspetto, ed entrando un poco più nello specifico, si segnala che nel citato atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1 (non di interesse della presente procedura), quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale dante causa dell'odierna società esecutata, risulta essere stata allegata una planimetria dimostrativa sulla quale è stata individuata con colorazione gialla proprio l'area costituita dalla viabilità privata di accesso con relativa scarpata inerbita, e quindi anche ricomprendente il manufatto di alloggiamento contatori delle utenze.

A maggiore chiarezza, un estratto di tale planimetria viene unito alla presente come allegato n. "20", ove con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu è evidenziato anche il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze, tra l'altro a servizio anche della presente porzione immobiliare.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare anche alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti allocati i vari contatori delle utenze, mentre come allegato n. "69" si unisce copia dei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023.

Sulla scorta di quanto appena sopra segnalato, e quindi a maggior chiarimento, si precisa che la menzionata viabilità privata e manufatto di alloggiamento contatori utenze, in quota parte, risultano identificare l'ulteriore "bene n. 10" descritto nella presente perizia e facente parte sempre del "Lotto n. 1", in quanto entità queste ultime che insieme alla porzione immobiliare di abitazione in trattazione risultano evidentemente funzionali ed inscindibili tra loro.

In tal senso si rimanda anche al regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo", ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla sopra menzionata viabilità privata.

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Passando ora nello specifico alla porzione immobiliare di che trattasi, si propone un ulteriore ancora aspetto sul quale si ritiene opportuno disquisire, in quanto comunque attinente e di interesse per il presente paragrafo, e che riguarda il dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura.

Trattasi di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare di che trattasi, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta.

Tralasciando la questione della corretta installazione e conformità del dispositivo, aspetti questi analizzati più nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia", si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco la struttura in tubolare metallico di sostegno a tale dispositivo risulta essere stata invece installata nell'ambito della soffitta della porzione immobiliare in parola.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare di interesse, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare adiacente, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale alla porzione immobiliare di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Per tale questione si ritiene ragionevole rimandare anche a quanto disciplinato dal citato Regolamento di condominio.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza con altra porzione immobiliare di abitazione, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "10".

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene unicamente di puntualizzare che quanto in trattazione, ovvero la viabilità privata con relative pertinenze, risulta già di per sé un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

Volendo comunque analizzare un poco più approfonditamente la questione, si evidenzia come la stessa si presenti allo stato dei luoghi come unico accesso sia carrabile che pedonale, a varie porzioni immobiliare di abitazione oggetto della presente perizia, e quindi di collegamento poi con la pubblica via Colle del Lupo posta più a nord.

Privata viabilità che risulta interamente asfaltata e lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata, da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est - ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche quest'ultima peraltro oggetto della

presente perizia ed individuabile nel "Lotto n. 9" come identificata dal mappale n. 947.

Scarpata che proprio nella sua parte iniziale in estremità nord, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della menzionata pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica.

Analoga verifica che si ripropone anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Estremità nord della scarpata inerbita ritroviamo altresì allocato un paolo ENEL, non rilevando in tal senso la presenza di dedicati atti di costituzione di servitù, salvo appunto scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

Viabilità privata che nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est, attualmente individuabile al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per tale area è necessario subito evidenziare come la consistenza della stessa, contrariamente alla residua maggior consistenza appena sopra descritta ed identificata al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948, non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale, in quanto individuata invece al Catasto Fabbricati in uno specifico elaborato planimetrico come avente una forma pressoché triangolare, nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

L'accertamento dell'effettiva allocazione del citato manufatto in muratura all'interno di tale area non è di così facile intuizione, valutato che come anticipatamente accennato la consistenza della stessa non ha un immediato riscontro grafico sulla mappa catastale.

In tal senso ci viene in aiuto una correlazione tra quanto graficamente riportato nella mappa catastale e quanto riportato nel citato elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953), ma soprattutto, ed in particolare, quanto anche graficamente riportato ed individuato nella planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico di compravendita attinente una porzione immobiliare non evidentemente oggetto del presente Procedimento, ma comunque ubicata nel medesimo contesto edilizio in cui è presente anche quella in trattazione.

Trattasi in particolare di atto pubblico già richiamato, stipulato ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1, quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata.

Stante ciò si rileva da tale planimetria, e quindi per quanto di interesse, che l'area sulla quale risulterebbe insistere il manufatto all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, ma anche la privata viabilità con relativa scarpata appena sopra anch'essa menzionata, sono evidenziate con campitura di colore giallo, mentre la porzione immobiliare di che trattasi risulta individuata con la distintiva lettera "A2".

A maggiore chiarezza di tutto quanto fin qui esposto si unisce alla presente come allegato n. "20" un estratto della predetta planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ove appunto tutto quanto sopra prospettato, compreso anche la privata viabilità, è evidenziato con velatura di colore giallo, e nel particolare il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano plausibilmente allocati i contatori delle utenze, è altresì specificatamente individuato con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu.

Ulteriore elemento che consente di annoverare, senza alcun dubbio, l'area in trattazione come una utilità

comune, si rintraccia nel fatto che al di sotto della medesima, con particolare riferimento al tratto asfaltato, e quindi secondo anche le risultanze della documentazione tecnica progettuale afferente l'edificazione delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze di acqua, luce e gas, che trovano appunto i relativi contatori nel sopra menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Andando a focalizzare l'attenzione sullo stato effettivo dei luoghi, non sfugge infatti la presenza, lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata, di chiusini a copertura dei sottostanti vari pozzetti plausibilmente di ispezione e/o di collegamento con le varie tubazioni degli scarichi provenienti dalle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio, nonché la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi evidentemente di raccolta delle acque meteoriche.

Volendo riassumere, trattasi sostanzialmente di opere ed impianti costituenti le cosiddette "opere di urbanizzazione" andate ad eseguire a corredo e completamente proprio delle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare quindi alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti allocati i vari contatori delle utenze.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^-2^**

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Nel presente paragrafo si ritiene comunque fare pieno riferimento a quanto riportato anche al paragrafo "parti comuni", in relazione al dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare di che trattasi, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta.

Tralasciando in questa sede la questione della corretta installazione e conformità del dispositivo, aspetti questi analizzati più nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia", si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco la struttura in tubolare metallico di sostegno di tale dispositivo risulta essere stata invece installata nell'ambito della soffitta della porzione immobiliare in parola.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in

sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare di interesse, laddove lo stesso riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo, tra gli altri, del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, e per i quali è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito della corte esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza, e quindi anche in relazione alla ubicazione dei contatori delle varie utenze che come precisato anche al paragrafo "parti comuni" si ricordano allocati in manufatto in muratura distaccato rispetto alla porzione immobiliare in trattazione, con relative tubazioni che secondo le previsioni progettuali unite ai vari atti autorizzativi meglio enunciati al paragrafo "regolarità edilizia" risulterebbero quindi transitare, interrate, a partire dalla porzione immobiliare fino ad arrivare al citato manufatto in muratura, lungo il tracciato della privata viabilità.



## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di rimarcare il fatto che quanto in trattazione è da ritenersi un bene di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in argomento, rimandando in tal senso, a quanto integralmente riportato ed analizzato anche al paragrafo "parti comuni".

Ad implementazione di quanto già proposto si vuole invece puntualizzare in merito ad alcuni aspetti che potranno poi essere all'uopo discussi ed analizzati dai vari eventuali aggiudicatari dei beni.

Un primo aspetto riguarda il fatto che una piccola porzione di viabilità privata in trattazione, individuabile nell'area ubicata in estremità nord est e contraddistinta sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2, che sulla base delle dinamiche ed esigenza di cui al presente Procedimento, nonché sulla scia di quanto già pattuito e risultante dagli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023 (entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. n. "69"), è di fatto attribuibile in proprietà pro quota alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio o comunque, in qualche maniera funzionale.

Porzioni immobiliari che per maggiore chiarezza si individuano catastalmente nei mappali n. 863 subalterni 1 et 2, n. 864 subalterni 1 et 2 et n. 865 subalterni 1 et 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto invece dal mappale n. 868 subalterno 1, anche quest'ultimo oggetto del presente Procedimento, ovvero tutte quelle unità abitative contemplate nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Quanto sopra per significare che su tale porzione di viabilità, come già precisato, tra l'altro, anche al paragrafo



“parti comuni”, risulta insistere un manufatto in muratura all’interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, e conseguentemente anch’esso da ritenersi a comune alle unità abitative tutte appena sopra menzionate.

Stante ciò, e da quanto accertabile almeno a livello visivo, si precisa però che all’intero di tale manufatto, non risulta la presenza dei contatori delle utenze di acqua, luce e gas a di pertinenza del fabbricato individuato catastalmente dal mappale n. n. 868 subalterno 1, e che a miglior comprensione si precisa essere individuato come “bene n. 9 del “Lotto n. 9”.

Non avendo però totale certezza della situazione, in quanto in tal senso niente è stato riferito o dimostrato allo scrivente anche in sede dei sopralluoghi, si è ritenuto opportuno portare in evidenza questo aspetto, nel caso in cui venisse accertata invece l’utilità di tale manufatto, anche per il fabbricato in trattazione.

Quanto sopra, ed all’occorrenza, si ritiene possa elemento di discussione ed eventuale revisione anche dell’attuale regolamento di condominio.

Un secondo aspetto da segnalare consiste nell’accertamento e verifica dell’effettivo assoggettamento dell’intera viabilità privata in trattazione a servitù di passo, e quindi analisi quella di seguito riportata, che vuole essere un mero strumento informativo in aiuto all’eventuale aggiudicatario dei beni, e quindi propedeutico per eventuali sistemazioni e/o regolarizzazioni che potranno intervenire anche a livello giuridico tra i vari eventuali aggiudicatari.

Quanto sopra in conseguenza delle incongruenze o comunque discrasie e contraddittorietà tra i vari atti e documenti che disciplinano o hanno disciplinato tale aspetto.

Andando in ordine cronologico si rileva che secondo il regolamento di condominio appena sopra richiamato, così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata, e quindi saldo diverse e più aggiornate stesure non prodotte allo scrivente, emerge che la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in tale documento come “strada privata di accesso e scarpata”, risulta testualmente “gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...”, ove il cosiddetto “terreno residuo” è riferito evidentemente all’appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947, quest’ultimo facente parte del “Lotto n. 9” della presente perizia.

Ecco che già in questa prima fase nasce la perplessità secondo la quale viene individuata una servitù di passo a favore del bene in argomento, laddove, secondo fonti giurisprudenziali, e salvo quindi diversi ed ulteriori pareri e/o sentenze, un regolamento di condominio non può essere un titolo idoneo a costituire servitù, poiché vengono meno tutti gli elementi essenziali propri di un contratto costitutivo di servitù e nello specifico la volontà del terzo, la forma, la causa e l’oggetto.

Il regolamento di condominio, ai sensi dell’art. 1138 c.c., è difatti un atto volto a disciplinare l’uso esclusivo delle cose comuni ed essendo privo di natura negoziale, non ha la funzionalità di costituire una servitù tra i condomini e terzi non appartenenti allo stabile condominiale.

A maggior chiarimento si rimanda alla lettura del contenuto del menzionato regolamento di condominio che trovasi unito in copia come allegato n. “70”.

Passando quindi ora ad analizzare invece il contenuto del primo atto di compravendita che ha interessato una porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 863 sub. 1) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, si evince testualmente che “la parte venditrice si riserva il diritto di passaggio, con ogni mezzo e per ogni tempo, su tutta la viabilità privata (mappale 948 e 868 sub. 2 del foglio 91) per l’accesso ai terreni residuati derivanti dal frazionamento della strada stessa e della scarpata, ed identificati catastalmente nel foglio 91 dal mappale 947”.

Anche in questo caso emerge che l’allora Società proprietaria e venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale poi dante causa dell’attuale Società esecutata, si era riservata appunto il diritto di passaggio per l’accesso all’appezzamento di terreno appena sopra citato.

Nella indicazione della riserva di passaggio non è però stata inclusa la clausola “per sé, suoi eredi od aventi causa”, interpretando pertanto il decadimento di tale servitù nel momento in cui tale Società venisse estinta, o comunque non fosse poi più stata proprietaria dell’appezzamento di terreno in argomento, come

effettivamente poi è avvenuto.

Infatti con atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, unito peraltro in copia come allegato n. “4”, la menzionata Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata scissa andando a costituire, tra l’altro, l’attuale Società esecutata.

In tal senso, ed andando a prendere poi in esame il contenuto di un secondo atto di compravendita che ha interessato una ulteriore porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 864 sub. 2) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio a favore dell’allora Società venditrice, ovvero l’attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A maggior chiarimento si unisce come allegato n. “69” copia degli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, e ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741.

In tema di servitù si ritiene evidenziare un ulteriore ancora aspetto, emerso in sede di sopralluogo e quindi di verifica dello stato effettivo dei luoghi.

Come già precisato anche al paragrafo “parti comuni” è accertabile in loco la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenziali alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est.

Sempre da quanto accertabile a livello visivo, sembrerebbe che tali pozzetti di raccolta convogliano le acque meteoriche all’interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero convogliate ed indirizzate verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest’ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà.

Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord, stante il fatto che, in tale zona, in prossimità del confine con il terreno posto a valle, sul lato ovest, (quest’ultimo peraltro oggetto della presente perizia ed individuato nel “Lotto n. 9” come mappale n. 947), se non insistente anche su quest’ultimo, risulta sfociare una condotta in cemento di dimensioni comunque non trascurabili.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se a quest’ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, , ovvero se la stessa funga da scarico per eventuali ed ulteriori tipologie di liquami.

Accertamento che si renderà all’uopo necessario e che si demanda a carico dell’eventuale aggiudicatario, ovvero a verifiche che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all’ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

Come appunto già segnalato al paragrafo “parti comuni” si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell’ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nell’ambito della porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto dalla scarpata inerbita, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all’uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull’area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo “provenienze ventennali” nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionamenti, ed eventualmente a chi risultano a servizio, non escludendo in tal senso, accertata la effettiva situazione giuridica e funzionale degli stessi, la necessità di andare in futuro a disciplinare tale situazione mediante anche costituzioni di servitù o quant'altro risulti necessario.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce in conseguenza della edificazione ex novo, tra gli altri, dei fabbricati bifamiliari a cui risulta di fatto a servizio, su terreno per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^ - 2^**

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione ovest, nord ed est, ovvero con affacciato sulla privata viabilità di accesso sul lato ovest, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sul lato nord, fronte muro a contenimento della resede di pertinenza di altro fabbricato bifamiliare posto a livello superiore ad est, mentre sul lato sud risulta direttamente in adiacenza all'ulteriore porzione immobiliare di abitazione;

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", e composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta;

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riporta di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

- Strutture verticali:

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

- Solai di interpiano:

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura dell'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte la porzione immobiliare in parola, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura in tavelloni (o tavellonato) di laterizio e sovrastante massetto in cls, e nell'ambito della quale risulta presente un lucernario.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano costituiti da travetti in legno con sovrastanti mezzane in cotto e quindi massetto in cls.

Medesima tipologia costruttiva si rileva anche per la copertura del terrazzo posto a livello del piano primo.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali cantina/lavanderia/doccia w.c. al piano seminterrato: h. mt. 2,61/2,62 circa;

- loggia esterna di ingresso al piano terreno rialzato: h. mt. 2,75/2,76;

- locali ingresso - soggiorno e cucina al piano terreno rialzato: h. mt. 2,71/2,72;

- locali camere e bagno w.c. al piano primo: h. mt. 2,71/2,72;

- terrazzo coperto a piano primo variabili da un massimo di mt. 3,27 a un minimo di mt. 2,81 misurata all'intradosso della struttura lignea;

- soffitte a piano terzo "sottotetto" variabili da un massimo di mt. 1,62/1,63 in colmo a un minimo di mt. 0,53/0,54 circa in gronda.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

A titolo informativo si segnala che le pareti interne di suddivisione delle varie soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano totalmente rifinite al "grezzo".

- Pavimentazione interna e rivestimenti:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda sia i locali accessori posti al piano seminterrato che gli ulteriori locali abitativi posti ai piani terreno rialzato e primo, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;

- per quanto attiene sia la loggia esterna di ingresso che il sovrastante terrazzo coperto, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con

stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore;

- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sul lato est e parzialmente sul lato nord, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

A titolo informativo si segnala che le soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano attualmente prive di ogni e qualsiasi pavimentazione in quanto totalmente rifinite al "grezzo"

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano seminterrato pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore crema, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza w.c., rubinetteria di serie, e munito di piccola apertura (finestra) posta in alto nell'ambito della parete esterna direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione.

Per quanto attiene tale servizio igienico si precisa essere dotato di apposito dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, accertato che tale servizio igienico è ubicato al piano seminterrato.

- bagno w.c. posto al piano primo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore azzurro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione;

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, vasca rivestita perimetralmente con la medesima tipologia di mattonelle appena sopra descritte, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato;

- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili sempre in legno laccate colore marrone.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore verde mentre internamente di colore bianco e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalino (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

Risultano altresì caratterizzate dalla presenza in prossimità della connessione delle varie rampe, di scalini posti a "ventaglio".

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale posta all'interno del piccolo locale doccia w.c. ubicato al piano seminterrato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito nonché prodotto a livello di documentazione allo scrivente, è stato possibile rilevare che la porzione immobiliare in trattazione risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) recante il codice identificativo n. 0000728196, redatto in data 15.03.2024, e pertanto con validità 10 anni, ovvero fino al 15.03.2034, ed in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "E" con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 184,16 KWh/m2 anno.

Non è conosciuta, in quanto non comunicata allo scrivente la data dell'effettiva trasmissione di tale Attestato al Sistema Informatico Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT).

Dalle informazioni ricavabili dai dati riportati su tale Attestato, e quindi presupponendo la loro correttezza, si evince che la caldaia risulterebbe essere del tipo a "condensazione", ed installata nell'anno 2022, ed effettivamente combinata sia per riscaldamento dei locali che per la produzione di acqua calda sanitaria, e accatastata come impianto avente codice catasto n. 0001114516.

Si rileva inoltre l'indicazione della presenza all'interno dell'unità abitativa, come peraltro effettivamente accertato in loco, anche di impianto di climatizzazione estiva come meglio più nel dettaglio descritto nel prosieguo.

Per quanto poi possa tornare utile si segnala che nel menzionato Attestato, la porzione immobiliare risulta catastalmente individuata con i corretti ed attuali identificativi mappale n. 863 sub. 2 del foglio di mappa n. 91 del comune di Pescia, ma con una errata, o comunque parziale, indicazione invece della numerazione civica, riportata come via Colle del Lupo n.c. 2/b anziché quella corretta via Colle del Lupo n.c. 2/bis 5.

Si rileva oltretutto che all'Attestato di Prestazione Energetica così come fornito allo scrivente da parte dell'URP della Regione Toscana, risulterebbe mancare l'allegazione della fotografia della porzione immobiliare trattata, stante il fatto che secondo invece il D.M. 26.06.2015 ed il format ivi previsto per gli APE di cui all'articolo 6 punto 6.1, all'Appendice B, e quindi format standardizzante ed obbligante, è comunque prevista.

Oltretutto non risulta riportata alcuna indicazione degli "interventi migliorativi" da proporre, che invece dovrebbero essere obbligatoriamente riportati, pena la non validità dell'Attestato, giusto quanto stabilito dal citato D.M. 26.06.2015, Allegato 1 punto 6 e comunque quanto poi stabilito anche nel relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 06.04.2023 n. 17/R/2023.

Anche per quanto riguarda poi le indicazioni delle coordinate geografiche si segnala essere state indicate genericamente e quindi non associabili in maniera univoca al bene in trattazione.

In ultimo si rileva, almeno sulla base di quanto potuto accertare in loco dallo scrivente, che anche la superficie indicata dei locali comunque interessati dal riscaldamento, ovvero "superficie utile riscaldata", non tiene conto anche di quelli posti al piano seminterrato che se anche di natura accessoria, ovvero urbanisticamente classificati come cantina/lavanderia e doccia w.c., risultano presentare al loro interno corpi scaldanti (radiatori e termoarredo), e quindi salvo diversamente, anch'essi appunto riscaldati.

Tutte quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle criticità che tale Attestato di Prestazione Energetica (APE) potrebbe presentare in caso di un suo utilizzo per passaggi di proprietà e/o contratti di locazione, rimandando pertanto alla valutazione di una sua corretta redazione e validità a quanto potrà essere accertato all'uopo, ovvero a seguito di eventuali controlli che potrebbero essere eseguiti dalla Regione Toscana.

Unito alla presente come allegato n. "22" si riporta copia del menzionato Attestato di Prestazione Energetica.

- impianto di climatizzazione costituito da tre diffusori "split" dotati di unità esterna multisplit marca "Daikin", quest'ultima allocata all'esterno del fabbricato, e precisamente sul retro dello stesso, direttamente nonché sommariamente appoggiata sul marciapiede perimetrale alla facciata, mentre i tre diffusori interni trovano allocazione uno al piano terreno, installato nell'ambito del locale ingresso - soggiorno, e precisamente a parete al di sopra della porta di comunicazione con il limitrofo locale cucina, mentre gli altri due al piano primo, ovvero rispettivamente installati nelle due camere.

- impianto costituito da dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, posto a servizio del locale doccia w.c. al piano seminterrato, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, il tutto come già anche preventivamente precisato al punto "servizi igienici" che precede.

- impianto citofonico;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con relativo quadro generale incassato a parete nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato, e contatore posto invece in apposito manufatto in muratura che come già puntualizzato ai paragrafi "parti comuni" e "servitù, censo, livello, usi civici" risulterebbe insistere su un'area distaccata rispetto alla porzione immobiliare in trattazione e peraltro non oggetto quest'ultima del presente Procedimento.

- impianto TV presumibilmente dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico, e quindi con le medesime criticità già evidenziate;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica che come da precisazione resa in data 31.12.2003 prot. 033525 dal Gestore del Servizio Idrico "Acque s.p.a." unita tra la documentazione tecnica afferente le pratiche edilizie meglio puntualizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", con la quale segnala che l'area è servita da fognatura nera;

- allacciamento alla rete di gas metano con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico e idrico, e quindi con le medesime criticità già evidenziate.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, e quindi alla loro effettiva attinenza e corrispondenza rispetto a quanto rilevabile dalle dichiarazioni ed elaborati progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizi, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "23", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "24" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita su più livelli, di cui uno parzialmente fuori terra, e quindi definibile come seminterrato, oltre piano terreno rialzato, piano primo, ed infine piano secondo "sottotetto", tutti direttamente comunicanti tra loro a mezzo di vano scale interno, libera su tre lati, ovvero con affaccio sulla privata viabilità di accesso sul lato ovest, su distacco con affaccio su altra porzione immobiliare di abitazione sul lato nord, su distacco con muro a contenimento della resede pertinenziale di altra ancora porzione immobiliare posta a quota più elevata sul lato est, ed infine in aderenza con l'ulteriore porzione immobiliare, che unitamente alla presente risulta costituire l'intero fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui risulta far parte, e che come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, il tutto comunque di recente edificazione.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dalla resede pertinenziale esterna che come già segnalato, risulta avere sia accesso carrabile che pedonale dalla privata viabilità posta in estremità ovest.

Accessi che risultano caratterizzati quindi da cancello carrabile a due ante apribili e quindi pedonale invece ad unica anta apribile contraddistinto dal n.c. 2 bis/5, ma aventi entrambi struttura metallica zincata, a disegno semplice, e dotati di serratura elettrica con pulsante, plausibilmente collegati con l'impianto citofonico interno all'abitazione.

L'intera area pertinenziale risulta disposta quindi nel suo complesso su due livelli sfalsati tra loro e collegati da piccola rampa scale ubicata in estremità nord est.

Risulta interamente delimitata, puntualizzando che sul lato est risulta direttamente confinare con il citato muro in cemento armato di contenimento della resede pertinenziale di altra ancora porzione immobiliare posta a quota più elevata, sul lato nord risulta invece presente un muretto basso con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sul lato ovest risultano in parte presenti i due menzionati accessi, e per la restante porzione un tratto di muro con sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice.

Risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia sia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia

natura a semplice ornamento.

In linea generale sono altresì rilevabili all'interno della stessa chiusini e/o pozzetti le cui utilità e funzioni potranno essere accertate all'uopo.

In questa sede è quindi necessario evidenziare anche che una ulteriore porzione di resede posta sul retro del fabbricato, ovvero sul lato est dello stesso, è risultata alla data del sopralluogo altresì pavimentata superficialmente con mattonelle in cemento e al di sopra delle quali risulta essere stato poi appoggiata una struttura metallica evidentemente con caratteristiche di precarietà tipo "gazebo" di forma circolare, opere e struttura queste ultime evidentemente installati in assenza di titolo edilizio.

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico la porzione immobiliare, si rileva essere costituita da una piccola loggia esterna, in avancorpo sul lato ovest, il cui piano di calpestio risulta leggermente rialzato rispetto al piano esterno della resede pertinenziale e quindi raggiungibile mediante rampa scale, e quindi tramite portoncino accediamo internamente all'abitazione che al piano terreno rialzato si presenta come costituita da un locale ad uso ingresso - soggiorno nell'ambito del quale risulta presente il vano scale di collegamento con il sottostante piano seminterrato ed il sovrastante piano primo e dotato oltre che della menzionata porta di accesso, anche di ulteriore apertura (finestra) a due ante apribili, sul lato nord.

Da detto locale accediamo quindi per mezzo di passaggio di comunicazione direttamente all'adiacente ulteriore locale ad uso di cucina, anche quest'ultimo dotato di doppia apertura, ovvero di finestra a due ante apribili oltre che ad ulteriore porta ad unica anta apribile direttamente comunicante con la resede pertinenziale posta sul lato est.

Proseguendo ancora e quindi percorrendo la rampa scale che dall'ingresso - soggiorno scende verso il sottostante piano seminterrato, ci imbattiamo in due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, ma che allo stato dei luoghi, e quindi come effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, sono invece risultati utilizzati impropriamente quale ulteriore locale soggiorno e quindi camera.

Ciascuno dei due locali risulta dotato di un'apertura prospettante direttamente verso l'esterno, ed ubicata nella parte alta della parete ove risulta presente, in virtù del fatto che l'intero piano in trattazione risulta impostato per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta esterna circostante.

Completa la consistenza del piano un piccolo locale doccia w.c., in avancorpo sul lato ovest, ovvero sottostante la piccola loggia esterna al piano terreno rialzato, ed anch'esso dotato di una piccola apertura direttamente prospettante verso l'esterno dell'edificio.

Come già anche segnalato nel contesto della presente, non è dato sapere se perimetralmente alle murature esterne è presente o meno uno scannafosso o comunque una intercapedine di aerazione, oppure se le medesime siano direttamente aderenti al terreno, e separate dallo stesso unicamente con dedicata impermeabilizzazione, stante il fatto che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati a livello visivo all'intero della porzione immobiliare a tale piano particolari ed evidenti fenomeni di umidità sulle murature, anche se è percepibile comunque una certa umidità ambientale, dovuta anche dalla diversità dei fattori climatici nelle stagioni calde tra l'esterno e l'ambiente seminterrato.

In tal senso non è sfuggito in sede di sopralluogo, la presenza proprio di un deumidificatore all'interno di detti locali.

Stante ciò è di tutta evidenza che per le loro caratteristiche appena sopra enunciate, sono locali questi che abbisognano di una continua aerazione attraverso le aperture di cui sono dotati anche se quest'ultime di modeste dimensioni, e con la precisazione che in prospettiva futura, non è dato sapere se l'attuale situazione comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Passando ora invece ad analizzare il piano primo, che si ricorda raggiungibile anch'esso dalla rampa scale che si diparte sempre dal locale ingresso - soggiorno al piano rialzato, arriviamo a sbarcare in un piccolo disimpegno, dal quale risultano quindi direttamente accessibili gli ulteriori due locali ad uso camera nonché il bagno w.c..

Nello specifico, sbarcando nel disimpegno dalla rampa scale, troviamo quindi subito sulla destra la porta di accesso alla prima delle due camere, ovvero quella di maggiori dimensioni dotata sia di finestra che di porta, entrambi a due ante apribili, quest'ultima peraltro quale diretto accesso alla terrazza coperta.

Terrazza che risulta di fatto in avancorpo sul lato ovest del fabbricato, e quindi avente una conformazione planimetrica identica a quella della sottostante loggia al piano terreno rialzato, e conseguentemente ancora rispetto a quella del piccolo locale doccia w.c., quest'ultimo posto come già segnalato, al piano seminterrato.

Uscendo idealmente quindi dalla porta della camera appena sopra esaminata ed immettendosi nuovamente nel piccolo disimpegno, ci imbattiamo in una ulteriore porta, sulla sinistra, di ingresso all'ulteriore camera, ovvero quella di minori dimensioni, quest'ultima dotata invece di una unica finestra a due ante apribili.

In ultimo rileviamo al piano primo la presenza poi del locale bagno w.c., dotato anch'esso di finestra ad una unica apribile, e direttamente prospettante verso l'esterno.

Riposizionandosi ora all'interno del più volte menzionato piccolo disimpegno, rileviamo che nell'ambito del relativo soffitto risulta presente una botola dotata di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso alle sovrastanti soffitte poste quindi al piano individuabile come secondo "sottotetto".

Soffitte che risultano rifinite completamente al "grezzo" e che per loro natura risultano altresì presentare altezze interne del tutto modeste.

Altezze che misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, sono individuabile in un massimo di circa mt. 1,62/1,63 misurata in corrispondenza del colmo, ovvero nella parte più alta, per poi abbassarsi gradualmente fino ad arrivare ad un'altezza in gronda, ovvero nella parte più bassa, ove si rileva misurare appena circa mt. 0,52/0,53.

Piano "sottotetto" che risulta caratterizzato dalla presenza all'interno dello stesso di pareti in laterizio forato, anche perimetralmente alle murature esterne in elevazione, realizzate secondo una precisa logica, ovvero al fine di fungere da appoggio ai sovrastanti tavelloni (o tavellonato) sempre in laterizio, questi ultimi costituenti di fatto la copertura dell'intera porzione immobiliare, giusto quanto anche desumibile dalla documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A titolo informativo, e stando sempre alle indicazioni di quanto graficamente riportato nella citata documentazione progettuale, risulta essere stata prevista sulla copertura, e quindi al di sopra dei tavelloni in laterizio, oltre che il canonico massetto in cls, anche uno strato di coibentazione indicato in uno spessore di circa cm. 4.

In tal senso non è dato sapere se tale strato di isolamento sia stato effettivamente posato in opera, in quanto allo stato dei luoghi evidentemente non accertabile, e rimandando perciò tale verifica laddove si rendesse necessario, stante il fatto che tra la documentazione tecnica che è stato possibile acquisire dal Comune di Pescia, ovvero, per meglio dire, quella che è stata rintracciata e messa a disposizione dello scrivente, non sono emerse dichiarazioni, studi e/o relazioni anche ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., che avvalorano tale circostanza.

Per quanto attiene la copertura della porzione immobiliare di interesse, si ricorda essere dotata di manto in laterizio del tipo "portoghesi", e dotata di piccolo lucernario sulla falda lato est.

Volendo stilizzare la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di una porzione immobiliare avente una conformazione geometrica del tutto regolare, distribuita su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", individuando nella porzione seminterrata i locali accessori, al piano terreno rialzato i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto" comprendente ulteriori locali accessori ad uso soffitte.

Conformazione geometrica che riveste pertanto un carattere di semplicità e linearità anche delle facciate, con unico elemento di discontinuità costituito dall'avancorpo presente in estremità ovest, comunque di modesto impatto visivo sia per le sue dimensioni comunque ridotte che per il fatto che risulta essenzialmente costituito, per quanto fuori terra, dalla loggia di ingresso e sovrastante terrazzo coperto.

Si coglie l'occasione a questo punto per sottolineare un aspetto legato prettamente ad una mera valutazione di carattere tecnico e funzionale dell'unità abitativa, anche in prospettiva della valutazione e quantificazione del più probabile valore di mercato che verrà con la presente perizia attribuito alla medesima, ovvero il fatto che a servizio della zona "giorno" posta al piano terreno rialzato e la zona "notte" posta invece al sovrastante piano primo, è presente un unico servizio igienico, ritenendo invece in una ideale situazione accertato anche comunque la recente epoca di realizzazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, l'opportunità di

avere un ulteriore servizio igienico anche al piano terreno rialzato, significando che quello posto al sottostante piano seminterrato, non risulta convenientemente e funzionalmente adatto per un uso a servizio dei locali abitativi.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "23" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare individuata per l'occasione con la lettera distintiva "A" (Lotto n. 1), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "24" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

#### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di una viabilità privata per la sua maggior parte asfaltata ed utilizzata anche per posteggio autoveicoli, la cui consistenza scaturisce sostanzialmente da uno scorporo andato ad effettuare a livello catastale dalla maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale sono stati poi edificati i vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione.

Scorporo che ha previsto pertanto la individuazione di più lotti, costituiti tra gli altri, dai vari fabbricati bifamiliari di nuova costruzione e relative aree scoperte pertinenziali, oltre che di ulteriori aree tra cui si annovera proprio la viabilità privata di accesso e quindi a servizio anche di alcuni dei sopra citati fabbricati di nuova edificazione.

In particolare, la viabilità in trattazione, che si ribadisce essere catastalmente individuata nel suo complesso dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, si snoda a partire dalla pubblica via Colle del Lupo a nord per svilupparsi con andamento leggermente curvilineo verso sud, ove trova poi termine.

Sul lato est risulta delimitata da recinzioni, di varia natura e tipologia, a separazione delle aree pertinenziali dei tre fabbricati bifamiliari, nonché dell'ulteriore fabbricato, quest'ultimo già esistente e di remota costruzione, che si snodano su tale lato, ed ai quali garantisce sia l'accesso pedonale che carrabile.

In estremità nord di tale lato, risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio dei tre fabbricati bifamiliari appena sopra menzionati.

Sul lato ovest, a margine quindi del limite asfaltato, è presente invece una zona inerbita ove risultano allocate piante ornamentali di "oleandro" intervallate da piante di cipresso e quindi i vari lampioni per l'illuminazione che si sviluppano per tutta la lunghezza del tratto asfaltato da nord verso sud.

In estremità nord di tale lato è accertabile altresì la presenza di un paolo ENEL.

Sempre su tale lato ovest, rinveniamo poi una recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica, dalla quale si diparte poi la scarpata inerbita che scende per proseguire in pendenza verso ovest con inclinazione pressoché lineare.

Su tale lato, e quindi a delimitazione con il terreno confinante, quest'ultimo individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947, non risulta nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine.

Ulteriore scarpata inerbita, di più contenute dimensioni, si rileva inoltre in estremità sud, ovvero a partire dalla fine della zona asfaltata fino ad arrivare alla fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro

individuabile plausibilmente come limite di proprietà con l'ulteriore terreno confinante non oggetto evidentemente del presente Procedimento.

Come già enunciato anche al paragrafo "stato manutentivo", emerge per quest'ultima scarpata inerbita l'evidenza di leggeri fenomeni di cedimento del terreno a causa dell'azione erosiva delle acque meteoriche, il tutto, plausibilmente quale conseguenza anche della movimentazione del terreno e/o del non corretto assestamento e compattamento dell'eventuale materiale di risulta assommato al di sotto a tale porzione di terreno in occasione dei lavori di edificazione dei fabbricati, tra gli altri, a cui la viabilità privata in argomento è a servizio.

Riacciandosi alla fossetta campestre appena sopra menzionata, posta in estremità sud della scarpata, è accertabile in loco il posizionamento all'interno della stessa, di un pozzetto caditoia nel quale va a confluire una tubazione in cemento, quest'ultima plausibilmente di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal tratto asfaltato della viabilità privata in trattazione.

Da tale pozzetto si dirama poi un corrugato che corre interrato per un breve tratto lungo la fossetta in senso est ovest, per poi ripresentarsi a cielo aperto nella parte più a valle, ovvero in corrispondenza dell'innesto dell'ulteriore fossetta a cielo aperto, quest'ultima proveniente però dal terreno individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947.

Rimanendo in tema di tubazioni di scarico, se ne rileva ancora un'altra al piede della scarpata lato ovest, in estremità nord.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se anche quest'ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, e se la stessa vada ad insistere anche sul terreno adiacente sul lato ovest appena sopra menzionato e costituente il "lotto n. 9" della presente perizia.

Come già segnalato su tale lato ovest non risulta infatti nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine tra la scarpata a corredo della viabilità privata ed il terreno adiacente.

Verifica questa che si demanda agli eventuali aggiudicatari dei beni, come peraltro anche l'accertamento della effettiva insistenza o meno nell'ambito della scarpata lato ovest, di due pozzi o presunti tali.

Come appunto già segnalato al paragrafo ""servitu', censo, livello, usi civici"" si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell'ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nella porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto da una scarpata, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali. Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionanti, ed eventualmente a chi risulta a servizio.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita giudiziaria.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "21" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato, nonché a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "23".

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie, tra i quali però non figura il bene staggito, ovvero la porzione immobiliare di abitazione attualmente contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 863 sub. 2.

Tuttavia è emerso in sede di sopralluogo, ovvero nella data del 05.06.2024, che la medesima porzione è risultata tuttavia occupata dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto quanto risultante anche dal verbale di accesso redatto nell'occasione dal personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), e comunque accertato anche che alla data del sopralluogo la medesima porzione immobiliare era completamente arredata, così come anche risultante dalla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "24" alla quale si rimanda a maggior chiarimento.

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Trattasi di un bene costituente di fatto una utilità comune, ai fini del presente Procedimento può ritenersi libero, ovvero a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^-2^

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361		
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388		
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T	
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T	
Dal <b>10/08/2020</b> al <b>13/08/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T	

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque

consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo “completezza documentazione”.

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell'atto dell'atto, come “unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani seminterrato, terreno e primo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 863 sub. 2, categoria A/7, classe 1^ assistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 e Rendita Catastale € 464,81”, e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. “4” si riporta copia dell'atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima “dante causa” poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. “5” si riporta copia dell'atto pubblico di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stato pertanto realizzato anche il fabbricato bifamiliare di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, “in Comune di Pescia, frazione Veneri ...omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea “B1” e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea “Area di rispetto stradale”, sul quale insistono.....omissis.....”.

All'epoca tale appezzamento di terreno, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi

risulta insistere il fabbricato bifamiliare con relative aree pertinenziali di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, trovava una propria rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 21, are 48 e centiare 50, seminativo arborato, classe 3, reddito Dominicale € 17,53 e reddito Agrario € 25,05;

- n. 713 (già n. 23/a), are 6 e centiare 15, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 3,97 e reddito Agrario € 3,81;

- n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83.

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che il predetto terreno ricadeva appunto in area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" ..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" ..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80),

In entrambi gli atti si ravvisa che i terreni, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere il fabbricato bifamiliare con relative aree pertinenziali di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, trovavano una medesima rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 21, are 48 e centiare 50, seminativo arborato, classe 3, reddito Dominicale € 17,53 e reddito Agrario € 25,05;

- n. 713 (già n. 23/a), are 6 e centiare 15, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 3,97 e reddito Agrario € 3,81;  
- n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83.  
Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 21 di mq. 4.850, n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del

notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361		
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388		
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T
Dal 23/07/2013 al 22/03/2018	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T
Dal 22/03/2018 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Centoni	22/03/2018	397	357
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	23/03/2018	1478	1013
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/08/2020 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T
Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



ASTE GIUDIZIARIE®	Notaio Claudia Coppola Bottazzi	21/06/2023	51584	16741
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Pescia	22/06/2023	3523	2424
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà dei diritti pari a 6/7 dell'intero sul bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, sono stati assegnati i diritti di comproprietà allora spettanti alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra al bene in argomento pari a 6/7, unicamente identificato nel suo complesso, al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "area urbana di mq. 30, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 868 sub. 2;" ed ancora, "area urbana di mq. 1.880, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 948", e quindi limitandosi



unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

A mero titolo informativo, e quindi per rapportarsi ai diritti di comproprietà effettivamente spettante all'attualità alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva che quest'ultima con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, ha venduto, tra gli altri beni, i diritti di comproprietà pari ad 1/7 del bene in argomento, residuandogli pertanto i diritti di comproprietà pari a 5/7, ovvero quelli oggetto della presente perizia.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, tra i quali i diritti di comproprietà per una quota pari ad 1/7 (un settimo) dell'intero sulle aree urbane site in Comune di Pescia, frazione Ponte all'Abate, via Colle del Lupo, della consistenza catastale complessiva di mq. 1.910, costituenti la strada privata di accesso al complesso edilizio .... omissis .... e riportate al Catasto Fabbricati del comune di Pescia al foglio 91, particelle 948, consistenza catastale mq. 1.880 e 868 sub. 2 consistenza catastale mq. 30.", e quindi andando a conformarsi con quanto enunciato e puntualizzato anche al paragrafo "titolarità".

Proseguendo ora nella cronologia dei passaggi storici di proprietà, si accerta che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale appunto dante causa dell'odierna Società esecutata, era residuata invece dei diritti di comproprietà pari a 6/7 dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, per aver venduto, tra gli altri, proprio i diritti di comproprietà pari ad 1/7 sul bene in trattazione.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che l'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "diritti di comproprietà pari ad 1/7 su striscia di terreno adibita a viabilità privata di accesso compreso scarpata..... omissis .....censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia nel foglio di mappa 91 con il mappale 948, area urbana di mq. 1.880 ..... con il mappale 868 sub. 2, area urbana di mq. 30.....".

Quanto scaturisce dal contenuto dei due ultimi atti menzionati, uniti in copia come allegato n. "69", rispecchia il concetto espresso anche al paragrafo "titolarità", ovvero la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione avente diritto, una quota di comproprietà sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risultano annoverati, anche i beni in trattazione, con la precisazione che l'attuale porzione di viabilità privata oggi identificata dal mappale n. 948, trovava all'epoca dell'atto corrispondenza nella maggior consistenza dei mappali n. 845 et n. 862.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di

quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stata pertanto realizzata anche la viabilità privata in trattazione.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis.....".

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che per il predetto terreno era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di

settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 21 di mq. 4.850, n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia. Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00  
Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814

### *Trascrizioni*

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescia il 16/04/2004  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210  
Quota: 1/1

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

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023  
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552  
Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024  
Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150  
Quota: 1/1

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013  
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337  
Quota: 1/1

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 72  
Quota: 1/1

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

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 863 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto costituisce una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, edificato in epoca comunque recente su area all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Per quanto occorrer possa, e quindi a titolo puramente informativo, si segnala che nelle convenzioni appena sopra citate l'identificazione catastale in esse riportate, è evidentemente attinente a quella che all'epoca risultava essere stata attribuita ai vari terreni su porzione dei quali poi è stato proceduto alla edificazione, tra gli altri, anche del fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Terreni che si ricorda appunto all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fattone con atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare, e successivo ancora atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, rimandando in tal senso alle copie degli stessi atti unite alla presente come allegato n. "7".

Per una maggiore chiarezza si rimanda anche alla lettura correlata di quanto enunciato al paragrafo "provenienze ventennali" in merito ai vari atti traslativi che hanno riguardato appunto i medesimi beni successivamente alla stipula delle sopra citate convenzioni, e quanto puntualizzato al paragrafo "cronistoria dati catastali" per quanto attiene invece le variazioni catastali che sono contestualmente intervenute nel corso degli anni proprio a modifica degli identificativi e consistenze originarie, e che hanno condotto, in ultimo, all'attuale situazione del bene staggito così come rappresentata nella presente perizia tecnica.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l'ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.20213 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare, e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data 16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest'ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l'atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013

repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall'attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Per quanto possa tornare utile ai fini del presente Procedimento, e quindi in relazione a quanto già precisato e motivato, tra gli altri, anche al paragrafo "parti comuni", al quale evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza, si intende puntualizzare anche in questa occasione che a partire dal sopra descritto mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, per arrivare quindi, in ultimo al pignoramento immobiliare appena sopra descritto, nessuna indicazione e menzione è stata fatta in relazione ai beni individuati catastalmente sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia, dai mappali n. 948 quale area urbana di catastali mq. 1.880 et n. 868 subalterno 2, anch'esso con qualità "area urbana" ma di mq. 30, ovvero quei beni che di fatto identificano rispettivamente la privata viabilità, quale unico accesso al bene staggito, nonché un'area scoperta di forma pressoché triangolare e sulla quale risulta plausibilmente insistere il manufatto in muratura all'interno del quale sono allocati i contatori utenze acqua, luce e gas, tra gli altri, a servizio anche del medesimo bene.

Unite alla presente come allegato n. "25" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 28/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescia il 16/04/2004

Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto risulta realizzato quale conseguenza della edificazione di nuovi fabbricati e relative opere di urbanizzazione su di un terreno all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "75" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;

2. residenza specialistica;

3. residenza collettiva

4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato:

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali:

2. attrezzature sociali e culturali:

3. attrezzature scolastiche in genere;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali:

5. strutture associative:

6. attrezzature per lo spettacolo:

7. attrezzature sportive:

8. attrezzature religiose;

12. mobilità meccanizzata.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie

d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

## **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.

Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

- in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. viabilità esistente;

-Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei preventivi, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

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 risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo. Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;
- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Quale utile premessa a quanto quindi nel prosieguo riportato si ritiene utile segnalare che quanto in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di comunque recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia



dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo unite alla presente, tra l'altro, come allegato n. "25", e che come già anche sommariamente segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e che hanno previsto da parte dell'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195."

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Quanto sopra si ribadisce essere quello che è stato possibile acquisire dalla visione della documentazione tecnica reperita all'interno delle varie pratiche edilizie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, precisando comunque che proprio a maggior chiarimento della stessa, e quindi anche in relazione alle pattuizioni di cui alle convenzioni edilizie appena sopra citate, lo scrivente già in data 26.04.2024, ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Ad oggi non vi è evidenza di alcuna risposta ricevuta dal citato Ufficio del Comune di Pescia.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" e quindi alle varie richieste avanzate che risultano unite alla presente come allegato n. "15".

Quanto sopra, accertate anche le varie dinamiche intercorse con il Comune di Pescia, vuole presentarsi come necessaria prefazione a quanto potrà essere poi meglio valutato ed interpretato in merito agli avvenuti o meno totali adempimenti previsti nelle convenzioni edilizie da parte del concessionario o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e quindi in merito alla effettiva validità che potrà essere riconosciuta all'attestazione di abitabilità presentata, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Passando ora all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta quindi che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 04, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al n. 9352 di protocollo generale in data 14.04.2003.

Secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente si rileva che la soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti distinti con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla presente perizia.

In tal senso ed a titolo informativo si evidenzia che il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "A".

Per quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto meglio illustrato anche graficamente nelle tavole n. 3 et 4 unite proprio alla menzionata Concessione Edilizia n. 22 anno 2004.

A titolo informativo e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione progettuale messa a disposizione, si riferisce quindi che in prospettiva dei calcoli e verifiche dei parametri edificatori di ogni singolo lotto andati ad effettuare da parte del tecnico progettista, e quindi ovviamente il tutto propedeutico per addivenire ad una maggiore "potenzialità" edificatoria da poter sfruttare, è stata prevista la preventiva demolizione di tre manufatti accessori già insistenti nell'ambito dell'area edificabile, costituiti così come accertabile, in un fienile, un forno con annessa porcilaia ed una capanna, e per i quali si segnala essere stata quindi presentata sempre dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apposita istanza acquisita in data 27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 - Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori di demolizioni nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Appurato a titolo informativo quanto appena esposto, si accerta che la soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004, e quindi per quanto di interesse per il caso di specie, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione identificato appunto con la lettera "A", elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto".

Fabbricato costituente quindi una unica unità abitativa sviluppantesi ai piani terreno e primo, ovvero costituita dalla zona "giorno" al piano terreno e zona "notte" al piano primo, dotata di locali cantina e garage, questi ultimi ubicati invece al piano interrato e raggiungibili per mezzo di vano scala interno di comunicazione, oltre che da rampa carrabile esterna, il tutto corredato di piccolo porticato di ingresso al piano terreno con sovrastante terrazza, quest'ultima evidentemente accessibile dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

-le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente;

-il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico.

Prescrizione queste previste evidentemente nella presente Concessione Edilizia di cui si discute, e comunque tenute ferme anche nei successivi atti autorizzativi in variante come poi di seguito enunciati, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Proprio in tal senso si segnala fin da ora che come anche già accennato nel contesto della presente perizia, e precisamente ai paragrafi "consistenza" e "stato conservativo", non è dato sapere allo scrivente se ad esempio, perimetralmente alle porzioni di muratura esterne poste al di sotto del piano di calpestio, e quindi da ritenersi interrato, vi sia o meno la presenza della prescritta intercapedine larga non meno di cm. 60 ed avente un piano impostato a cm. 30 inferiore rispetto a quello interno.

Quello che lo scrivente può riferire, è che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possono far presumere alla presenza di tale intercapedine, anche in virtù del fatto che non si rilevano bocche e/o sfiati di aerazione/ventilazione di nessun genere.

Di tale aspetto tecnico non se rileva traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante, e tantomeno nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta nel prosieguo.

Quanto sopra naturalmente fatto salvo eventuali diversi riscontri che potranno emergere a seguito di specifici accertamenti, anche a mezzo di saggi invasivi, e che si demandano evidentemente ad onere dell'eventuale aggiudicatario, ovvero sulla base di documentazione fotografica scattata anche nel corso dei lavori di edificazione e che potrà essere rintracciata a conferma appunto dell'effettiva esistenza di tale intercapedine.

Passando ora alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli direttamente sfociante all'esterno, allo stato dei luoghi, si rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato, salvo che lo stesso non prosegua mediante tubazione in altezza fino all'estradosso della copertura, o comunque salvo evidentemente l'adozione di diverse tipologie di aspirazione od espulsione fumi comunque assentite dalle normative dell'epoca, ma delle quali non se ne è rilevata traccia all'interno delle pratiche così come messe a disposizione dello scrivente.

Prescrizioni queste due appena elencate e previste nella Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 che hanno fatto sostanzialmente seguito al parere igienico sanitario preliminarmente acquisito e rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia - zona della Val di Nievole e recante il protocollo del 16.04.2003.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 22 anno 2004, si evidenzia oltretutto la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa".

Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 09.01.1991 n. 10.

Deposito richiesto peraltro anche nei successivi Permessi di Costruire in variante nel prosieguo descritti.

Di tale relazione tecnica non se ne è rilevata però traccia tra la documentazione fornita allo scrivente, e nemmeno unita come allegato alla certificazione di abitabilità finale nel prosieguo analizzata, il tutto a conferma di quanto già segnalato anche nella parte introduttiva del presente paragrafo in merito alle evidenti difficoltà riscontrate dallo scrivente nell'acquisizione della documentazione tecnica richiesta al Comune di Pescia.

Stante ciò non è dato sapere se tale relazione sia poi stata effettivamente redatta e quindi prodotta al Comune.

A completamento delle sommarie indicazioni sopra esposte, e quindi sempre sulla base di quanto potuto rilevare tra la documentazione messa a disposizione, si riferisce che in virtù del rilascio, tra le altre, anche della Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004 è stata depositata apposita istanza acquisita in data 02.04.2005 al n. 7934 di protocollo generale con la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori per la realizzazione, tra gli altri, anche del fabbricato di cui risulta far parte il bene staggito, indicato nella data del 04.04.2005.

Proseguendo ora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con apposita istanza depositata in data 08.04.2005 ed acquisita al n. 8486 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 24/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.05.2005 parere n. 02, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005.

A titolo informativo, si ricorda che la predetta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta in proprietà dei terreni oggetto di edificazione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, per acquisto fattone proprio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero il titolare della originaria citata Concessione Edilizia n. 22 anno 2004.

Fatta tale precisazione si segnala che la variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta.

Dai grafici progettuali si rileva una impostazione distributiva delle due nuove unità abitative sostanzialmente invariata rispetto alle originarie previsioni, con la zona "giorno" posta al piano terreno, la zona "notte" al piano primo, mentre per il piano interrato si rileva complessivamente la presenza di due locali ad uso cantina accessibili unicamente a mezzo del vano scala interno, in luogo delle cantine e garage inizialmente previsti e con accesso anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile.

A corredo delle due unità sono pertanto rimaste anche due piccole logge di ingresso con sovrastanti terrazzi, questi ultimi accessibili appunto dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 appena sopra riportata.

Tale precisazione al solo fine di segnalare che sulla base delle indicazioni progettuali rilevabili dai grafici uniti appunto alla variante in trattazione, ovvero al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005, si rileva questa volta, e per i locali interrati, la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Previsione quest'ultima che salvo diverse interpretazioni, non rispecchia comunque quanto invece già prescritto nella iniziale Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 in tema di isolamento e aerazione delle pareti perimetrali esterne.

Infatti quest'ultima soluzione progettuale di variante si limita alla individuazione di aperture del tipo a "bocca di lupo" localizzate, e non quindi alla realizzazione della prescritta intercapedine ventilata perimetralmente alle murature esterne come già descritta in precedenza.

Proseguendo ancora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con ulteriore istanza depositata in data 15.12.2005 ed acquisita al n. 30389 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 85/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 13.01.2006 parere n. 05, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.03.2006, ritirato il 06.04.2006.

Per quanto occorre possa si rileva anche in questo caso che in sede di rilascio di tale Permesso di Costruire in descrizione è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di

costruire principale”, ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 appena sopra riportata.

Variante progettuale che ha previsto pertanto il mantenimento delle unità abitative con previsione di lievi modifiche prospettiche, diversa sistemazione delle opere esterne, ribassamento della quota esterna del fabbricato con conseguente aumento dell'altezza massima, ed ulteriore piccolo ampliamento della superficie coperta.

Nella relazione tecnica di corredo alla pratica edilizia in esame, viene altresì precisato, tra le variazioni previste, anche “l'aumento dell'altezza interna del piano interrato, da ml. 2,40 a ml. 2,70”.

In effetti si rileva anche nei grafici progettuali l'indicazione per tale piano interrato di un'altezza di mt. 2,70.

Indicazione quest'ultima che però risulta essere stata poi graficamente depennata, con apposizione, a penna, della indicazione della nuova altezza pari a mt. 2,60.

Variante grafica questa che si rileva essere stata apportata direttamente dal tecnico progettista in data 16.03.2006, mediante dichiarazione in tal senso direttamente apposta a penna su detti grafici progettuali ed accompagnata da timbro professionale.

Variante apportata pertanto ai grafici progettuali successivamente al loro deposito presso il Comune di Pescia, e plausibilmente effettuata al fine di rispettare quanto prescritto nel già menzionato parere igienico sanitario rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia – zona della Val di Nievole e recante il protocollo n. 10010 del 16.04.2003, con il quale oltre alle prescrizioni già sopra segnalate, era richiesto anche che “i vani cantina per altezza e per dislocazione dovranno possedere, avere e mantenere destinazione accessoria non abitabile”, e quindi in osservanza anche di quanto richiesto dal Comune di Pescia con nota del 24.01.2006 in sede di istruttoria della presente pratica di variante, con la quale viene testualmente precisato che “la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole a condizione che l'altezza del piano seminterrato sia mantenuta a mt. 2,60 .....omissis.....”.

Per quanto potuto accertare tra la documentazione così come fornita dall'Amministrazione Comunale, si segnala che in data 13.03.2008 l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.03.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 04.10.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.01.2009 al n. 1184 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 13/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.05.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Sulla base dei riscontri che è stato possibile effettuare in sede del sopralluogo, si osservano tuttavia delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato invece nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo.

Si rilevano anche lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne.

Lievi differenze per le quali ci si può comunque appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette “tolleranze costruttive” di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 “Decreto semplificazioni”, o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso si vuole portare in evidenza, a mero titolo esemplificativo, il fatto che secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi, si rileva, ad esempio, che il piccolo disimpegno “notte” posto al piano primo risulta avere

una larghezza nel punto più stretto inferiore alla misura di mt. 1,00 come invece progettualmente prevista.

Tale puntualizzazione solo per evidenziare che non è dato sapere se tale misura pari a mt. 1,00 risultava quella minima prevista dai regolamenti edilizi e/o norme tecniche in vigore all'epoca di edificazione del fabbricato, ovvero se così fosse, si ritiene plausibile che tale minore larghezza sia comunque non rilevante proprio in relazione alle normative in tema di tolleranze costruttive attualmente in vigore o che appunto potranno essere emanate.

Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà evidentemente essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto.

Di tutt'altro aspetto si configurano invece ulteriori criticità, una su tutte, quella legata agli attuali accessi sia alle soffitte "sottotetto", che all'estradosso della copertura della porzione immobiliare di interesse.

Accessi che si ricorda, nel primo caso, essere costituito da una botola posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno posto al piano primo, e dotata quindi di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso appunto alle sovrastanti soffitte "sottotetto", mentre nel secondo caso, costituita da un lucernario posto nell'ambito della falda di copertura lato est.

Tali accessi, in conformità anche a quanto richiesto dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi sopra richiamati, devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In tal senso si richiama proprio anche quanto prodotto a livello di documentazione e dichiarazioni tecniche progettuali consegnate allo stesso Comune di Pescia, per segnalare che le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50.

Secondo quanto rilevabile invece allo stato dei luoghi, e con le dovute tolleranze, emerge che la botola di accesso con scala retrattile alle soffitte "sottotetto" risulta avere dimensioni di passaggio di circa mt. 0,52 x mt. 0,72 e quindi superficie di circa mq. 0,37, mentre nel caso del lucernario, evidenziamo delle dimensioni planimetriche del passaggio di circa mt. 0,47 x mt. 0,59 e quindi per una superficie di circa mq. 0,28.

Dimensioni e superfici appena sopra prospettate evidentemente inferiori a quelle previste da normativa, ovvero come previsto dalla documentazione tecnica progettuale prodotta al Comune di Pescia in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi edilizi.

Piccolo inciso per segnalare oltretutto che il piccolo lucernario posto appunto nell'ambito della falda lato est, non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori in esame.

Mancata rappresentazione grafica che si rileva anche per quanto attiene l'intero piano secondo "sottotetto", circostanza questa che sulla base della quale non è possibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali, ovvero individuabili, anche se con diversa disposizione e quantità, nella Tav. S - 08 relativa a "carpenteria coperture e dettaglio gronda" unita alla pratica strutturale depositata in data 14.02.2006 ed acquisita al n. 44661 di protocollo e rubricata al n. 27094 di pratica in pari data.

Pratica strutturale che comunque ritroviamo più puntualmente descritta nel prosieguo del presente paragrafo. Effettuato questo breve excursus e riprendendo quindi il filo del discorso legato alle criticità rilevanti per i due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, si vuole evidenziare che proprio secondo quanto previsto dal menzionato art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, si legge al punto 13 che "I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", ed al successivo punto 14 puntualizza che "La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00."

Quanto sopra alla luce del fatto che in sede di rilascio del Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 dell'anno 2005), il Comune di Pescia ha espressamente richiesto la produzione della documentazione tecnica e relative dichiarazioni proprio come da normativa all'epoca già in vigore.

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente si precisa oltretutto non essere stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi.

Analoga circostanza anche per quanto attiene gli ulteriori dispositivi previsti sempre da normativa, e che secondo quanto potuto desumere unicamente a livello visivo, risulterebbero presenti sull'estradosso della copertura, quali palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole e ganci di ancoraggio.

Non è dato sapere, per ovvie ragioni legate al non avvenuto accesso sulla copertura da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, se anche tali dispositivi risultano essere poi stati installati come da previsioni progettuali, o comunque correttamente installati e nel numero previsto, e soprattutto se risultano essere stati regolarmente eseguite le manutenzioni periodiche di tali dispositivi.

Evidenziato tale aspetto si ritiene utile ora passare ad analizzare le ulteriori particolarità legate a quanto potuto verificare in sede di disamina degli elaborati grafici raffiguranti appunto lo stato finale ed allegati alla Comunicazione di fine lavori acquisita in data 15.01.2009 al n. 1184 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 13/2009, in parola.

In prima battuta si evidenzia che nella Tavola grafica n. 2 "Stato Finale", il locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare risulta individuata con dimensioni planimetriche pari a mt. 4,30 (lato ovest) x mt. 4,50 (lato nord), laddove quest'ultimo lato, in sede di sopralluogo risulta invece misurare mt. 3,60.

Incongruenza questa che si ritiene possa configurarsi come un mero errore grafico, o comunque come potrà essere meglio catalogata dal Comune di Pescia in sede di una eventuale richiesta di pratica di regolarizzazione.

Ulteriore incongruenza di natura grafica si individua nella "porta finestra" che secondo quanto graficamente apprezzabile e interpretabile nella "pianta piano terra" della Tav. 2 "Stato Finale", risulterebbe classificabile invece come "finestra", ancorché secondo quanto poi raffigurato nel prospetto lato est e nella sezione "A - A" della medesima tavola, risulta effettivamente riportata una "porta finestra".

Si ritiene opportuno ora andare ad analizzare quanto apprezzabile in tema di rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei vari locali di abitazione che compongono la porzione immobiliare in trattazione, e quindi secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali e dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pescia.

In tal senso si riferisce che nell'apposita Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illumino - tecnici" unita alla Comunicazione di fine lavori in descrizione, non risultano specificatamente esplicitate le singole misure delle varie aperture (finestre e/o porte/finestre) a servizio di detti locali, ma vengono unicamente indicate le superfici delle medesime, distinte tra superficie illuminante e superficie areante, senza quindi alcuna indicazione delle misure e criterio di calcolo adottato che hanno condotte a tali risultanze di superficie.

Andando ad estrapolare da tali superfici, e quindi andando ad interpretare quanto più possibile le indicazioni progettuali e rapportato a quanto effettivamente in loco, si possono ottenere indicazioni di dimensioni e rapporti di aerazione ed illuminazione delle varie aperture che in taluni casi differiscono con quanto appunto effettivamente rilevabile in loco, ovvero secondo quanto risultante dal metodo di calcolo applicabile secondo la normativa appena sopra accennata.

Stante ciò, e quindi salvo diverse soluzioni interpretative di calcolo per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti in relazione anche alla tipologia di vetri in dotazione ai singoli infissi, su tutti il portoncino di ingresso principale al piano terreno rialzato, non si esclude un necessario loro adeguamento anche con eventuale sostituzione dell'infisso medesimo.

Per quanto poi di attinenza al rispetto degli ulteriori parametri edilizi, a partire dalla superficie minima permeabile dell'area scoperta pertinenziale al bene in questione, per passare poi alla superficie minima adibita a parcheggio, e per finire con gli ulteriori parametri dimensionali del fabbricato, tutti così come progettualmente previsti, non si evidenziano particolari incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, salvo evidentemente più puntuali verifiche ed accertamenti che potranno essere eseguiti all'uopo, ma che dovranno giocoforza evidentemente riguardare comunque l'analisi di tutto il comparto interessato dal piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, ovvero l'intero lotto all'epoca edificabile sui quali sono stati



evidentemente poi sviluppati i vari calcoli e verifiche urbanistiche, e che hanno pertanto interessato anche il fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

In tal senso, e per quanto attiene nello specifico il rispetto della superficie minima permeabile dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare di interesse, si segnala che alla data del sopralluogo nell'ambito di quest'ultima, ovvero nella porzione lato est, è risultata presente un'area pavimentata non progettualmente prevista ed al di sopra della quale è presente una struttura precaria di forma circolare tipo gazebo.

Opera quest'ultima all'uopo evidentemente oggetto di asportazione, in quanto realizzata in assenza di specifico titolo abilitativo.

Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, non si rilevano per gli stessi particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo, nonché relative alla precisa individuazione dei limiti dell'area a verde ed aiuole.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 02.02.2009 al n. 4239 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 965/09).

Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata Abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

In tal senso, e come già anticipato nell'ambito del presente paragrafo, a livello di impianti a servizio della porzione immobiliare, non è stata reperita nemmeno la documentazione prevista e comunque anche richiesta dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi, relativa a quanto richiesto nel Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa.

Alla luce quindi delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate in epigrafe del presente paragrafo, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità portate in evidenza nella presente perizia quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità in argomento.

Quanto sopra fatto salvo evidentemente diverse e più precise indicazioni nel merito, anche diverse e quindi eventualmente più favorevoli rispetto a quanto sopra prospettato, che potranno essere rese dallo stesso Comune di Pescia.

Al fine di ultimare la descrizione dell'iter procedurale specificatamente seguito per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene staggito, si riferisce che per la edificazione dello stesso, risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.02.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica.

Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 08.08.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.06.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 03.01.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali evidentemente anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse.

Con successiva istanza depositata in data 09.01.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.01.2007.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.03.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 12.03.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

A titolo informativo si evidenzia come la pratica edilizia in argomento abbia interessato anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio della porzione immobiliare in parola, ed insistente quest'ultimo su area catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Giunti anche in questo caso al termine dell'analisi della pratica edilizia in argomento, si segnala che secondo le indicazioni fornite dal Comune di Pescia, e quindi secondo quanto materialmente risultante dal proprio archivio informatizzato, risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione dello scrivente.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "27" copia della Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004, dei Permessi di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 e n. 15 anno 2006 del 29.03.2006, nonché della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale acquisita in data 15.01.2009 al n. 1184 di protocollo generale, dell'Abitabilità acquisita in data 02.02.2009 al n. 4239 di protocollo generale, ed infine della Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Come allegato n. "28" si allega invece un elaborato grafico in scala 1:100, schematico, e che vuole essere quindi sommariamente indicativo delle incongruenze delle irregolarità riscontrate per il bene staggito, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione della eventuale sanatoria edilizia.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative €

5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino o di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

In tal senso non si può evidentemente garantire in questa sede la corretta esecuzione e quindi il regolare funzionamento di tutte quelle opere, interventi ed impianti, servizi, sottoservizi etc. di qualsiasi natura e genere andati a realizzati ed installare, ovvero attuati anche in ossequio alle varie prescrizioni impartite dai vari enti pubblici e/o privati sia preventivamente che anche successivamente al rilascio dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione ex novo dell'intero comparto edilizio di cui risulta far parte anche il bene staggito, a partire dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia, al gestore del Sistema Idrico Integrato Acque s.p.a., etc. Garanzia che non può essere data nemmeno per quanto attiene la qualità dei materiali andati ad impiegare, rimandando per quanto sopra alle varie dichiarazioni di conformità, di regolare esecuzione o quant'altro che sono state rilasciate dai vari tecnici professionisti e/o ditte e/o imprese che hanno operato o comunque che hanno materialmente concorso a qualsiasi titolo nell'intervento di edificazione andato ad eseguire.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

In relazione a quanto in oggetto, si riferisce essere costituito da una viabilità privata corredata di relative aree pertinenziali, andata a realizzare nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

-Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;  
-Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);  
-Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);  
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);

- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;  
-Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);  
-Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;  
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);

-Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;  
-Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);  
-Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);  
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);

-Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;  
-Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);  
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;  
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);

-Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;  
-Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);  
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;  
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n.

- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

A titolo informativo si evidenzia come quest'ultima pratica edilizia abbia interessato, tra l'altro, e quindi per quanto di attinenza con il bene in trattazione, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Pratiche edilizie tutte quante sopra esposte già unite nel contesto della presente perizia come allegati n. "27", n. "33", n. "38", n. "47" et n. "56", ed alle quali si rimanda per maggiore chiarezza.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in trattazione, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.03.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione.

Con successiva istanza depositata in data 17.04.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.04.2009.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "76" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Volendo poi ultimare la descrizione dei vari titoli abilitativi che hanno comunque interessato il bene in trattazione, si rileva che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto dell'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha depositato in data 20.03.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale ha dichiarato che a successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo".

Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014, che prevede tra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo "le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili".

Come allegato n. "77" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^ - 2^**

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

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale occupante nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni", e comunque a quanto anche contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

Quanto in oggetto, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda individuarsi come una viabilità privata con relative pertinenze, costituente già di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse, e per la cui gestione si rimanda a quanto contemplato nel regolamento di condominio così come è stato



possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il “decoro” di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare “Colle del Lupo”.

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. “70”, ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.





LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1<sup>-2</sup>
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1<sup>-2</sup>**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/4 della via Colle del Lupo.

Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "B" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc.

Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel



contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo “caratteristiche costruttive prevalenti”.

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione “Veneri” del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di “Veneri”, e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di “Veneri”, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il “Mercato dei Fiori Pianta Toscana”, quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località “Veneri”, e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di “Chiesina Uzzanese” del tratto “A11” (Firenze - Viareggio).

Frazione di “Veneri” che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di “Collodi”, posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de “Le avventure di Pinocchio”, e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di “Veneri”, e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia “quantitativa” che “qualitativa” del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso,



anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 2", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "29".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualizzato all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non agisce nell'esercizio di impresa".

Stante ciò si accerta oltretutto che nei due atti con i quali sono state poi vendute a persone fisiche da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima, e dalla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi, due porzioni immobiliari facenti parte del medesimo complesso in cui risulta inserito anche il bene in parola, ovvero rispettivamente con atto di compravendita del 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 103 del Registro Particolare, e atto di compravendita del 21.06.2023 repertorio n. 51.584 raccolta n. 16.741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun assoggettamento ad imposta indiretta IVA.

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettato ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto di trasferimento.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 2, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formate nel loro insieme, il "Lotto n. 2".

Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

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.

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

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^-2^**

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

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

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

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

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest \_ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

## **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti pari a complessivi 5/7 di piena ed esclusiva proprietà alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A tal proposito è indispensabile precisare che nel quadro sinottico sopra riportato è stata apposta l'indicazione, come quota di titolarità spettante alla Società esecutata, quella pari ad 1/7 anziché appunto la quota di 5/7 come invece effettivamente spettanti alla società esecutata.

Tale indicazione deriva dalla necessità di poter garantire una corretta impostazione del bene in prospettiva della futura vendita giudiziaria dello stesso, e quindi al fine di trovare una giusta impostazione confacente alle esigenze sulle quali è stato incardinato il presente Procedimento.

Volendo analizzare nello specifico tale circostanza, è di tutta evidenza che quanto in trattazione, identifica una viabilità privata con relative aree pertinenziali, che garantisce l'accesso, sia carrabile che pedonale, dalla pubblica via Colle del Lupo, alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio, ovvero anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 2" (mappale n. 864 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91) descritta nel contesto della perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 2".

Viabilità che di fatto viene a configurarsi quindi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi appunto in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

In tal senso emerge infatti che la medesima, catastalmente, non risulta costituita come un "bene comune non censibile", ovvero come usualmente si conviene fare come per i casi di specie, ma bensì risulta essere stata classificata, nel suo complesso, con qualità "area urbana" con una propria consistenza ed intestazione, e quindi con indicazione per la stessa dei soggetti proprietari e relative quote di comproprietà.

Stante pertanto le attuali risultanze catastali agli atti emerge appunto che la Società esecutata risulta titolare dei diritti di comproprietà pari a 5/7, stante il fatto che i residui 2/7 di comproprietà sopra la menzionata viabilità risultano essere stati oggetto di due separati atti pubblici di compravendita, il primo ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed il secondo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. "69", e rimandando pertanto anche a quanto enunciato nel merito al paragrafo "provenienze ventennali".

Con i due atti appena menzionati, che hanno avuto per oggetto la vendita di due porzioni immobiliari di abitazione ricomprese nel medesimo contesto edilizio di cui quelle in trattazione nella presente perizia, e catastalmente identificate dal mappale n. 863 sub. 1 et mapp. 864 sub. 2, sono stati appunto ceduti anche i

relativi diritti di comproprietà pari a 2/7 sulla viabilità privata, ovvero diritti pari 1/7 a favore di ciascuna delle due porzioni immobiliari.

E' evidente dalle risultanze di tali atti pubblici la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione una quota di comproprietà anche sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente, per il semplice motivo che quest'ultima risulta essere l'unico accesso anche alle sopra menzionate porzioni immobiliari già compravendute.

Ma non solo, ulteriore elemento di innegabile utilità comune, tra l'altro non menzionato nei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati, consta nel fatto che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Sulla scorta di tale presupposto si fonda la motivazione con la quale sono stati appunto indicati nel quadro sinottico sopra riportato, i diritti di comproprietà pari ad 1/7, o quanti effettivamente siano o risultino, ovvero quei diritti di comproprietà che in base alle dinamiche e risultanze degli atti pubblici appena sopra richiamati, si ritiene spettino di competenza della porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 2" (mappale n. 864 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91) descritto nella presente perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 2".

E' evidente che i residui diritti pari a 4/7 risultano conseguentemente suddivisi per ciascuna delle restanti quattro porzioni immobiliari di abitazione che usufruiscono di tale viabilità privata, così come effettivamente proceduto nel contesto della presente perizia, e quindi per i diritti di comproprietà pari anch'esse di 1/7 ciascuna, andando in tal modo a porre in vendita tutti i diritti di comproprietà spettanti attualmente alla Società eseguita.

Tale impostazione, si ribadisce, risulta necessaria al fine di disporre nel miglior modo possibile del bene in trattazione, alla luce della sua attuale impostazione catastale e delle dinamiche e necessità legate alla presente Procedura, e quindi in modo da poter procedere ad una vendita giudiziaria quanto più confacente alle esigenze richieste.

A ulteriore motivazione e conferma di quanto sopra si ritiene opportuno rimandare a quanto nel merito previsto e contemplato al riguardo nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Al fine di conoscere poi le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest \_ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

## CONFINI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^ - 2^**

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 2 bis/4 della via Colle del Lupo, corredata altresì di area scoperta pertinenziale che si sviluppa sui lati ovest, sud ed est.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:

- ad ovest con viabilità privata attualmente intestata in parte alla società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91);
- a sud ed est con altre porzioni immobiliare e relative aree scoperte pertinentziali di proprietà della società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali n. 863 subalterno 2 e n. 867 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91);
- a nord con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 864 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

### **CONSISTENZA**

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^-2^**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,95 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,71 m	T. - 1^
Cantine - w.c.	36,93 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,61 m	S1^
Loggia a p.T e terrazzo a p. 1^	9,50 mq	9,85 mq	0,30	2,95 mq	0,00 m	T. - 1^
Soffitta "sottotetto"	0,55 mq	0,70 mq	0,20	0,14 mq	1,50 m	2^ sottotetto
Corte scoperta pertinenziale	155,00 mq	155,00 mq	0,15	23,25 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,34 mq</b>		

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il



governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”, e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull’aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell’elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell’intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia dell’unità abitativa che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all’effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l’effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Altresì non è dato sapere ad esempio, se perimetralmente alle pareti esterne verticali del fabbricato, e quindi a livello del piano seminterrato, siano presenti o meno anche ulteriori strutture murarie quali scannafossi e/o cavedi che per loro natura e funzione risultano interrati e pertanto non accertabili e quantificabili materialmente, se non per mezzo di opportuni accessi interni od esterni, che nel caso di specie però non risultano presenti.

Tale considerazione viene altresì supportata dall’ulteriore fatto che all’attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevi architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette “tolleranze costruttive” di cui all’art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 “Decreto semplificazioni”, o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell’intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come “superficie convenzionale” nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime



rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate.

In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – cantine e w.c. a piano seminterrato.....pari al 50% (0,50)
- per la sup. loggia e terrazzo .....pari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria – soffitta a piano secondo "sottotetto" .....pari al 20% (0,20)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 15% (0,15)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene i due ampi locali posti al piano seminterrato, urbanisticamente destinati a cantina e lavanderia, si è ritenuto congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 50% della loro superficie, in quanto comunque direttamente comunicanti con i locali abitativi per mezzo di vano scala interno, e pertanto facilmente e agevolmente raggiungibili e fruibili, nonché per il fatto che comunque presentano finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione e oltretutto dotati di piccolo w.c..

Per quanto attiene le soffitte poste al piano individuato come "secondo sottotetto", appurata la modestissima superficie presa in considerazione, ovvero la sola superficie eccedente l'altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento), si è ritenuto invece congruo utilizzare una percentuale di ponderazione pari al 20%, stante comunque il fatto che le stesse risultano completamente rifinite al "grezzo" nonché accessibili unicamente per mezzo di una botola dotata di scala retrattile.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 15% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinentenziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto di attribuire un maggior "peso" ed incidenza alla corte, non tanto per la relativa consistenza, pari a circa mq. 155, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo "descrizione" si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediarie contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture.

Corte che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che

come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile dalla viabilità privata posta ad ovest della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 155, è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono.

Puntualizzazione questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l'attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva anche delle pertinenze esterne coperte e scoperte, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque la consistenza della porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Viabilità privata e relative aree pertinenziali	1910,00 mq	1910,00 mq	1	1910,00 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1910,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1910,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come più nel dettaglio puntualizzato nel contesto della presente perizia, si segnala che la viabilità privata in trattazione, con relative aree pertinenziali, e quindi nel suo complesso, risulta di fatto rappresentata catastalmente da due distinte aree attualmente identificate Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 868 subalterno 2 di mq. 30, e dal mappale n. 948 di mq. 1.880, e quindi per una superficie catastale complessiva di mq. 1.910, o quanti effettivamente siano o potranno risultare da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Per maggiori chiarimenti in merito alla consistenza del bene in argomento, si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "30" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, ed ove risulta inoltre riportata la consistenza della porzione immobiliare di abitazione contraddistinta dal mappale n. 864 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91, quest'ultima facente parte anch'essa del presente "Lotto n. 2", ed a cui la presente viabilità privata risulta di fatto funzionalmente connessa.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come catastalmente individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto a quanto di interesse ai fini della presente Procedura, accertato che quanto in trattazione di fatto viene a configurarsi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi in proprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la viabilità privata in argomento e relative pertinenze risulta essere stata realizzata nel contesto di un più ampio intervento edilizio che ha previsto la edificazione di complessivi cinque fabbricati bifamiliari, e quindi in relazione al sottosuolo ove la stessa risulta insistere, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", appare evidente che per il bene in argomento tale condizione non possa avverarsi, in virtù del fatto che come già accennato, trattasi di una viabilità privata, corredata di relative scarpate inerbite, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e quindi a garanzia dell'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 2", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 2".



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 864, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 864, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 864, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 2 bis/4 della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della stessa porzione direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 864 subalterno 1, con categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 (escluse aree scoperte mq. 107) e Rendita Catastale Euro 464,81, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare



di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 864, con qualità ente urbano di mq. 417, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il mappale n. 864 del foglio di mappa n. 91 del citato Comune, è stato originato dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 847 di mq. 320, n. 854 di mq. 61 et n. 857 di mq. 36, e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 417, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 21 di mq. 4.850 (per quanto attiene il mappale n. 847), n. 725 di mq. 780 (per quanto attiene il mappale n. 854) ed infine dal mappale n. 22 di mq. 720 (per quanto attiene il mappale n. 857), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Proseguendo ancora si accerta che a sua volta il mappale n. 725 di mq. 780 era derivato dal frazionamento della maggior consistenza dell'originario mappale n. 715 (già n. 715/d) di complessivi mq. 2.080, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) presentata in data 30.04.1996 ed acquisita al n. 11445, Tipo n. 2557 dell'anno 1996, protocollo di approvazione n. 2558 del 02.10.1996.

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, della porzione immobiliare in questione, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 948 Categoria F1, Cons. 1880 Piano T
Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 868, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 30 mq Piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale alle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai distinti mappali:

-n. 948 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 1.880, senza redditi, , giusta la denuncia di

accatastamento acquisita in data 19.03.2018 al n. 230.1/2018 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014103);

-n. 868 subalterno 2 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 30, senza redditi, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953).

Quanto sopra trova invece riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91:

-nel mappale interno n. 948 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.880, senza redditi;

-in porzione della maggior consistenza del mappale n. 868 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.625, senza redditi.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "71" comprendente gli elaborati planimetrici raffiguranti nel loro insieme il bene in trattazione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	864	1		A7	1	6	110 mq	464,81 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 864 subalterno n. 1, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società eseguita "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

A quest'ultimo piano, da quanto interpretabile a livello grafico, è invece ravvisabile la presenza nell'ambito del locale destinato a cucina, e precisamente in estremità nord della parete perimetrale lato est, la raffigurazione di una finestra in luogo dell'attuale porta, mentre passando al piano superiore ancora, ovvero al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità nord ovest della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitta attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale bel bene.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità ovest di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente

perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola

## BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	868	2		F1		30			T		
	91	948			F1		1880			T		

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, e valutata la natura di quanto in trattazione, ovvero costituente un'area scoperta adibita a viabilità privata con relative aree pertinenziali, si è potuto prendere unicamente atto dello stato dei luoghi delineandone una sostanziale conformità con quanto agli atti catastali. In tal senso si ritiene di puntualizzare che non sono presenti in loco, almeno sui lati nord ed ovest di tale area, delimitazioni, recinzioni, termini etc. che ne determinino l'effettivo confine rispetto alle ulteriori porzioni confinanti, ovvero sul lato nord con la pubblica via Colle del Lupo e sul lato ovest, con terreno agricolo identificato dal mappale n. 947 ed oggetto anche quest'ultimo della presente perizia, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a mero titolo informativo, si ritiene utile segnalare che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale risultano alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Manufatto quest'ultimo che evidentemente è da ritenersi escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al Catasto dei Fabbricati in quanto avente caratteristiche che esulano evidentemente da tale adempimento.

Stante quanto sopra si segnala che l'identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato nel suo complesso al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società esecutata "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a 5/7 dell'intero.

## PRECISAZIONI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^-2^**

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società esecutata in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento.

Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stata presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente

Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare "se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva".

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesta.

Unite alla presente come allegato del n. "12" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale "Portos" della Regione Toscana, acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024.

Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Prato, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era

stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla proprietà dei beni staggiti, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriore pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiti.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso, anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta



dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in ottemperanza alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data

04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 a ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiti.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Preliminarmente si segnala che in data 22.11.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 23.11.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 09.12.2024 alle ore 9:30 e seguenti direttamente presso il bene staggito.

Conseguentemente, in data 25.11.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 09.12.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C., sempre alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "72" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 09.12.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso il bene staggito posto in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente unicamente il personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione è stato pertanto possibile accedere e prendere visione del bene, con effettuazione di ricognizione fotografica.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per il bene staggito, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In data 23.11.2024 è stata quindi inviata a mezzo mail una richiesta per la effettuazione di ricerca delle varie pratiche edilizie ai nominativi dei soggetti e/o società che si sono susseguite nella proprietà del bene nel corso degli anni.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 03.12.2024 per la effettuazione di tale ricerca in presenza.

Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 20.12.2024, e quindi previo pagamento dei relativi diritti di segreteria, personale addetto dell'archivio storico del Comune ha provveduto ad inviare copia della pratica edilizia di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "73" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato

paragrafo "regolarità edilizia".

Sempre in data 23.11.2022 è stata presentata al Comune di Pescia a mezzo PEC, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., tra gli altri, anche del bene staggito.

Con successiva risposta sempre a mezzo PEC in data 20.12.2024, il citato Comune ha provveduto ad inviare il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

Unita alla presente come allegato n. "74" si riporta copia delle citate corrispondenze a mezzo PEC nonché il relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo a quanto precisato al dedicato paragrafo "normativa urbanistica".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 20.11.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 01/02/2025 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.03.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^-2^**

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

**BENE N° 11 - TERRENO UBIcato A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^-2^**

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente.

Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

In relazione a quest'ultimo aspetto sono stati comunque accertati, nell'ambito dei locali accessori posti a livello del piano seminterrato, dei fenomeni di umidità di risalita, che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze.

Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile anche in considerazione della destinazione accessoria dei locali interessati, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo l'attuale situazione possa evidentemente peggiorare provocando quindi importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri.

Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione.

Medesima considerazione per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari.

Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in condizioni di normale manutenzione e conservazione.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "29".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe

presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

## **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autoveature, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche.

Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata.

In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato.

Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche.

Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa.

Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30.

Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21".

Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Quanto sopra salvo quanto allo stato dei luoghi accertabile, ovvero il fatto che la presente porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta avere accesso autonomo, sia carrabile che pedonale, per tramite di una privata viabilità corredata di relativa scarpata inerbita, quest'ultima a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Viabilità quest'ultima che non risulta essere catastalmente individuata come un bene comune, ma avente una propria identificazione e rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai due distinti mappali n. 948 et n. 868 subalterno 2, quali aree urbane rispettivamente di mq. 1.880 et mq. 30. A titolo informativo si segnala che nell'ambito di quest'ultima area identificata appunto dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta altresì insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati, in tre distinti comparti, i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio proprio della porzione immobiliare in parola.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

Viabilità e manufatto di alloggiamento contatori da ritenersi pertanto a comune, o comunque da attribuirsi in proprietà in quota parte anche all'unità abitativa in questione sulla scorta della quota pari a 5/7 di proprietà che all'attualità la Società esecutata risulta vantare su tali beni, ovvero la quota residua alla stessa in virtù delle vendite di due porzioni immobiliari di abitazioni facenti parte del medesimo complesso in cui è inserita quella in trattazione, ed avvenute evidentemente in data antecedente alla instaurazione del presente Procedimento, ovvero con atto ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare. Atti con i quali è stata in effetti assegnata, ad ognuna delle due porzioni immobiliari di abitazione venduta, la quota di comproprietà pari ad 1/7 sulla menzionata viabilità e relativa scarpata inerbita e quindi anche sul manufatto di alloggiamento contatori delle utenze, residuando appunto alla Società esecutata la quota di comproprietà pari a 5/7.

Volendosi soffermare un attimo su tale aspetto, ed entrando un poco più nello specifico, si segnala che nel citato atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1 (non di interesse della presente procedura), quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale dante causa dell'odierna società esecutata, risulta essere stata allegata una planimetria dimostrativa sulla quale è stata individuata con colorazione gialla proprio l'area costituita dalla viabilità privata di accesso con relativa scarpata inerbita, e quindi anche ricomprendente il manufatto di alloggiamento contatori delle utenze.

A maggiore chiarezza, un estratto di tale planimetria viene unito alla presente come allegato n. "20", ove con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu è evidenziato anche il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze, tra l'altro a servizio anche della presente porzione immobiliare.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare anche alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti



allocati i vari contatori delle utenze, mentre come allegato n. "69" si unisce copia dei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023.

Sulla scorta di quanto appena sopra segnalato, e quindi a maggior chiarimento, si precisa che la menzionata viabilità privata e manufatto di alloggiamento contatori utenze, in quota parte, risultano identificare l'ulteriore "bene n. 11" descritto nella presente perizia e facente parte sempre del "Lotto n. 2", in quanto entità queste ultime che insieme alla porzione immobiliare di abitazione in trattazione risultano evidentemente funzionali ed inscindibili tra loro.

In tal senso si rimanda anche al regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo", ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla sopra menzionata viabilità privata.

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Passando ora nello specifico alla porzione immobiliare di che trattasi, si propone un ulteriore ancora aspetto sul quale si ritiene opportuno disquisire, in quanto comunque attinente e di interesse per il presente paragrafo, e che riguarda il dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura.

Trattasi di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, e presumibilmente ancorato nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare.

Si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco tale dispositivo risulta essere stato invece installato appunto nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare e quindi ancorata presumibilmente all'interno della relativa sottostante soffitta.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare adiacente a quella in trattazione, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la medesima, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale alla porzione immobiliare di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Per tale questione si ritiene ragionevole rimandare anche a quanto disciplinato dal citato Regolamento di condominio.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza con altra porzione immobiliare di abitazione, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "10".

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene unicamente di puntualizzare che quanto in trattazione, ovvero la viabilità privata con relative pertinenze, risulta già di per sé un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse. Volendo comunque analizzare un poco più approfonditamente la questione, si evidenzia come la stessa si presenti allo stato dei luoghi come unico accesso sia carrabile che pedonale, a varie porzioni immobiliare di abitazione oggetto della presente perizia, e quindi di collegamento poi con la pubblica via Colle del Lupo posta più a nord.

Privata viabilità che risulta interamente asfaltata e lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata, da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est - ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche quest'ultima peraltro oggetto della presente perizia ed individuabile nel "Lotto n. 9" come identificata dal mappale n. 947.

Scarpata che proprio nella sua parte iniziale in estremità nord, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della menzionata pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica.

Analoga verifica che si ripropone anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Estremità nord della scarpata inerbita ritroviamo altresì allocato un pozzo ENEL, non rilevando in tal senso la presenza di dedicati atti di costituzione di servitù, salvo appunto scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

Viabilità privata che nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est, attualmente individuabile al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per tale area è necessario subito evidenziare come la consistenza della stessa, contrariamente alla residua

maggior consistenza appena sopra descritta ed identificata al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948, non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale, in quanto individuata invece al Catasto Fabbricati in uno specifico elaborato planimetrico come avente una forma pressoché triangolare, nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

L'accertamento dell'effettiva allocazione del citato manufatto in muratura all'interno di tale area non è di così facile intuizione, valutato che come anticipatamente accennato la consistenza della stessa non ha un immediato riscontro grafico sulla mappa catastale.

In tal senso ci viene in aiuto una correlazione tra quanto graficamente riportato nella mappa catastale e quanto riportato nel citato elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953), ma soprattutto, ed in particolare, quanto anche graficamente riportato ed individuato nella planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico di compravendita attinente una porzione immobiliare non evidentemente oggetto del presente Procedimento, ma comunque ubicata nel medesimo contesto edilizio in cui è presente anche quella in trattazione.

Trattasi in particolare di atto pubblico già richiamato, stipulato ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1, quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata.

Stante ciò si rileva da tale planimetria, e quindi per quanto di interesse, che l'area sulla quale risulterebbe insistere il manufatto all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, ma anche la privata viabilità con relativa scarpata appena sopra anch'essa menzionata, sono evidenziate con campitura di colore giallo, mentre la porzione immobiliare di che trattasi risulta individuata con la distintiva lettera "A2".

A maggiore chiarezza di tutto quanto fin qui esposto si unisce alla presente come allegato n. "20" un estratto della predetta planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ove appunto tutto quanto sopra prospettato, compreso anche la privata viabilità, è evidenziato con velatura di colore giallo, e nel particolare il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano plausibilmente allocati i contatori delle utenze, è altresì specificatamente individuato con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu.

Ulteriore elemento che consente di annoverare, senza alcun dubbio, l'area in trattazione come una utilità comune, si rintraccia nel fatto che al di sotto della medesima, con particolare riferimento al tratto asfaltato, e quindi secondo anche le risultanze della documentazione tecnica progettuale afferente l'edificazione delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze di acqua, luce e gas, che trovano appunto i relativi contatori nel sopra menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Andando a focalizzare l'attenzione sullo stato effettivo dei luoghi, non sfugge infatti la presenza, lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata, di chiusini a copertura dei sottostanti vari pozzetti plausibilmente di ispezione e/o di collegamento con le varie tubazioni degli scarichi provenienti dalle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio, nonché la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi evidentemente di raccolta delle acque meteoriche.

Volendo riassumere, trattasi sostanzialmente di opere ed impianti costituenti le cosiddette "opere di urbanizzazione" andate ad eseguire a corredo e completamente proprio delle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare quindi alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari

punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti allocati i vari contatori delle utenze.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^ - 2^

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Nel presente paragrafo si ritiene comunque fare pieno riferimento a quanto riportato anche al paragrafo "parti comuni", in relazione al dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, e presumibilmente ancorato nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare.

Si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco tale dispositivo risulta essere stato invece installato appunto nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare e quindi ancorata presumibilmente all'interno della relativa sottostante soffitta.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare adiacente a quella in trattazione, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la medesima.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo, tra gli altri, del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, e per i quali è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e

quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito della resede esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza, e quindi anche in relazione alla ubicazione dei contatori delle varie utenze che come precisato anche al paragrafo "parti comuni" si ricordano allocati in manufatto in muratura distaccato rispetto alla porzione immobiliare in trattazione, con relative tubazioni che secondo le previsioni progettuali unite ai vari atti autorizzativi meglio enunciati al paragrafo "regolarità edilizia" risulterebbero quindi transitare, interrato, a partire dalla porzione immobiliare fino ad arrivare al citato manufatto in muratura, lungo il tracciato della privata viabilità.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di rimarcare il fatto che quanto in trattazione è da ritenersi un bene di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in argomento, rimandando in tal senso, a quanto integralmente riportato ed analizzato anche al paragrafo "parti comuni". Ad implementazione di quanto già proposto si vuole invece puntualizzare in merito ad alcuni aspetti che potranno poi essere all'uopo discussi ed analizzati dai vari eventuali aggiudicatari dei beni.

Un primo aspetto riguarda il fatto che una piccola porzione di viabilità privata in trattazione, individuabile nell'area ubicata in estremità nord est e contraddistinta sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2, che sulla base delle dinamiche ed esigenza di cui al presente Procedimento, nonché sulla scia di quanto già pattuito e risultante dagli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023 (entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. n. "69"), è di fatto attribuibile in proprietà pro quota alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio o comunque, in qualche maniera funzionale.

Porzioni immobiliari che per maggiore chiarezza si individuano catastalmente nei mappali n. 863 subalterni 1 et 2, n. 864 subalterni 1 et 2 et n. 865 subalterni 1 et 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto invece dal mappale n. 868 subalterno 1, anche quest'ultimo oggetto del presente Procedimento, ovvero tutte quelle unità abitative contemplate nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Quanto sopra per significare che su tale porzione di viabilità, come già precisato, tra l'altro, anche al paragrafo "parti comuni", risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, e conseguentemente anch'esso da ritenersi a comune alle unità abitative tutte appena sopra menzionate.

Stante ciò, e da quanto accertabile almeno a livello visivo, si precisa però che all'intero di tale manufatto, non risulta la presenza dei contatori delle utenze di acqua, luce e gas a di pertinenza del fabbricato individuato catastalmente dal mappale n. n. 868 subalterno 1, e che a miglior comprensione si precisa essere individuato come "bene n. 9 del "Lotto n. 9".

Non avendo però totale certezza della situazione, in quanto in tal senso niente è stato riferito o dimostrato allo scrivente anche in sede dei sopralluoghi, si è ritenuto opportuno portare in evidenza questo aspetto, nel caso in cui venisse accertata invece l'utilità di tale manufatto, anche per il fabbricato in trattazione.

Quanto sopra, ed all'occorrenza, si ritiene possa elemento di discussione ed eventuale revisione anche dell'attuale regolamento di condominio.

Un secondo aspetto da segnalare consiste nell'accertamento e verifica dell'effettivo assoggettamento dell'intera viabilità privata in trattazione a servitù di passo, e quindi analisi quella di seguito riportata, che vuole essere un mero strumento informativo in aiuto all'eventuale aggiudicatario dei beni, e quindi propedeutico per eventuali sistemazioni e/o regolarizzazioni che potranno intervenire anche a livello giuridico tra i vari eventuali aggiudicatari.

Quanto sopra in conseguenza delle incongruenze o comunque discrasie e contraddittorietà tra i vari atti e documenti che disciplinano o hanno disciplinato tale aspetto.

Andando in ordine cronologico si rileva che secondo il regolamento di condominio appena sopra richiamato, così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata, e quindi saldo diverse e più aggiornate stesure non prodotte allo scrivente, emerge che la viabilità privata in argomento, catastalmente



individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in tale documento come “strada privata di accesso e scarpata”, risulta testualmente “gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...”, ove il cosiddetto “terreno residuo” è riferito evidentemente all’appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947, quest’ultimo facente parte del “Lotto n. 9” della presente perizia.

Ecco che già in questa prima fase nasce la perplessità secondo la quale viene individuata una servitù di passo a favore del bene in argomento, laddove, secondo fonti giurisprudenziali, e salvo quindi diversi ed ulteriori pareri e/o sentenze, un regolamento di condominio non può essere un titolo idoneo a costituire servitù, poiché vengono meno tutti gli elementi essenziali propri di un contratto costitutivo di servitù e nello specifico la volontà del terzo, la forma, la causa e l’oggetto.

Il regolamento di condominio, ai sensi dell’art. 1138 c.c., è difatti un atto volto a disciplinare l’uso esclusivo delle cose comuni ed essendo privo di natura negoziale, non ha la funzionalità di costituire una servitù tra i condomini e terzi non appartenenti allo stabile condominiale.

A maggior chiarimento si rimanda alla lettura del contenuto del menzionato regolamento di condominio che trovasi unito in copia come allegato n. “70”.

Passando quindi ora ad analizzare invece il contenuto del primo atto di compravendita che ha interessato una porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 863 sub. 1) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, si evince testualmente che “la parte venditrice si riserva il diritto di passaggio, con ogni mezzo e per ogni tempo, su tutta la viabilità privata (mappale 948 e 868 sub. 2 del foglio 91) per l’accesso ai terreni residuati derivanti dal frazionamento della strada stessa e della scarpata, ed identificati catastalmente nel foglio 91 dal mappale 947”.

Anche in questo caso emerge che l’allora Società proprietaria e venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale poi dante causa dell’attuale Società esecutata, si era riservata appunto il diritto di passaggio per l’accesso all’appezzamento di terreno appena sopra citato.

Nella indicazione della riserva di passaggio non è però stata inclusa la clausola “per sé, suoi eredi od aventi causa”, interpretando pertanto il decadimento di tale servitù nel momento in cui tale Società venisse estinta, o comunque non fosse poi più stata proprietaria dell’appezzamento di terreno in argomento, come effettivamente poi è avvenuto.

Infatti con atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, unito peraltro in copia come allegato n. “4”, la menzionata Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata scissa andando a costituire, tra l’altro, l’attuale Società esecutata.

In tal senso, ed andando a prendere poi in esame il contenuto di un secondo atto di compravendita che ha interessato una ulteriore porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 864 sub. 2) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio a favore dell’allora Società venditrice, ovvero l’attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A maggior chiarimento si unisce come allegato n. “69” copia degli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, e ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741.

In tema di servitù si ritiene evidenziare un ulteriore ancora aspetto, emerso in sede di sopralluogo e quindi di verifica dello stato effettivo dei luoghi.

Come già precisato anche al paragrafo “parti comuni” è accertabile in loco la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenziali alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est.

Sempre da quanto accertabile a livello visivo, sembrerebbe che tali pozzetti di raccolta convogliano le acque meteoriche all’interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero

convogliate ed indirizzate verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà.

Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord, stante il fatto che, in tale zona, in prossimità del confine con il terreno posto a valle, sul lato ovest, (quest'ultimo peraltro oggetto della presente perizia ed individuato nel "Lotto n. 9" come mappale n. 947), se non insistente anche su quest'ultimo, risulta sfociare una condotta in cemento di dimensioni comunque non trascurabili.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se a quest'ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, , ovvero se la stessa funga da scarico per eventuali ed ulteriori tipologie di liquami.

Accertamento che si renderà all'uopo necessario e che si demanda a carico dell'eventuale aggiudicatario, ovvero a verifiche che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

Come appunto già segnalato al paragrafo "parti comuni" si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell'ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto dalla scarpata inerbata, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionamenti, ed eventualmente a chi risultano a servizio, non escludendo in tal senso, accertata la effettiva situazione giuridica e funzionale degli stessi, la necessità di andare in futuro a disciplinare tale situazione mediante anche costituzioni di servitù o quant'altro risulti necessario.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce in conseguenza della edificazione ex novo, tra gli altri, dei fabbricati bifamiliari a cui risulta di fatto a servizio, su terreno per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e

quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

-"illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

-cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^ - 2^**

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

**- Esposizione:**

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione ovest, sud ed est, ovvero con affacciato sulla privata viabilità di accesso sul lato ovest, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sul lato sud, fronte muro a contenimento della resede di pertinenza di altro fabbricato bifamiliare posto a livello superiore ad est, mentre sul lato nord risulta direttamente in adiacenza all'ulteriore porzione immobiliare di abitazione;

**- Composizione**

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", e composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta;

**- Fondazioni:**

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riporta di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

**- Strutture verticali:**

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

**- Solai di interpiano:**

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

**- Copertura, gronde:**

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura dell'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte la porzione immobiliare in parola, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura in tavelloni (o tavellonato) di laterizio e sovrastante massetto in cls, e nell'ambito della quale risulta presente un lucernario.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano costituiti da travetti in legno con sovrastanti mezzane in cotto e quindi massetto in cls.

Medesima tipologia costruttiva si rileva anche per la copertura del terrazzo posto a livello del piano primo.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";  
I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali cantina/lavanderia/doccia w.c. al piano seminterrato: h. mt. 2,61/2,62 circa;
- loggia esterna di ingresso al piano terreno rialzato: h. mt. 2,75/2,76;
- locali ingresso - soggiorno e cucina al piano terreno rialzato: h. mt. 2,71/2,72;
- locali camere e bagno w.c. al piano primo: h. mt. 2,71/2,72;
- terrazzo coperto a piano primo variabili da un massimo di mt. 3,27 a un minimo di mt. 2,81 misurata all'intradosso della struttura lignea;
- soffitte a piano terzo "sottotetto" variabili da un massimo di mt. 1,62/1,63 in colmo a un minimo di mt. 0,53/0,54 circa in gronda.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

A titolo informativo si segnala che le pareti interne di suddivisione delle varie soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano totalmente rifinite al "grezzo".

- Pavimentazione interna e rivestimenti:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda sia i locali accessori posti al piano seminterrato che gli ulteriori locali abitativi posti ai piani terreno rialzato e primo, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;
- per quanto attiene sia la loggia esterna di ingresso che il sovrastante terrazzo coperto, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore;
- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sul lato est e parzialmente sul lato sud, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

A titolo informativo si segnala che le soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano attualmente prive di ogni e qualsiasi pavimentazione in quanto totalmente rifinite al "grezzo"

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano seminterrato pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore crema, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza w.c., rubinetteria di serie, e munito di piccola apertura (finestra) posta in alto nell'ambito della parete esterna direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione.

Per quanto attiene tale servizio igienico si precisa essere dotato di apposito dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, accertato che tale servizio igienico è ubicato al piano seminterrato.

- bagno w.c. posto al piano primo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20

poste in orizzontale con tonalità di colore azzurro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione;

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, doccia, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato;  
- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili sempre in legno laccate colore marrone.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore verde mentre internamente di colore bianco e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalino (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

Risultano altresì caratterizzate dalla presenza in prossimità della connessione delle varie rampe, di scalini posti a "ventaglio".

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale posta all'interno del piccolo locale doccia w.c. ubicato al piano seminterrato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito, non è stato individuato per la porzione immobiliare in trattazione il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Quale più precisa indicazione in tal senso è tuttavia rilevabile andando ad analizzare quanto riportato e descritto nel contratto di locazione stipulato per il bene staggito, quest'ultimo meglio analizzato al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile", dal quale si rileva infatti che risulterebbe essere stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica (APE) emesso in data 26.09.2013, recante il codice identificativo n. 008/2013, ed in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "E" con

indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP<sub>gl,nren</sub>) pari a 140,77 KWh/m<sup>2</sup> anno, e con validità 10 anni, ovvero validità che allo stato attuale risulta evidentemente scaduta.

- impianto di climatizzazione costituito da tre diffusori "split" dotati di unità esterna multisplit marca "Daikin", quest'ultima allocata all'esterno del fabbricato, e precisamente sul retro dello stesso, direttamente nonché sommariamente appoggiata sul marciapiede perimetrale alla facciata, mentre i tre diffusori interni trovano allocazione uno al piano terreno, installato nell'ambito del locale ingresso - soggiorno, e precisamente a parete al di sopra della porta di comunicazione con il limitrofo locale cucina, mentre gli altri due al piano primo, ovvero rispettivamente installati nelle due camere.

- impianto costituito da dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, posto a servizio del locale doccia w.c. al piano seminterrato, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, il tutto come già anche preventivamente precisato al punto "servizi igienici" che precede.

- impianto citofonico;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con relativo quadro generale incassato a parete nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato, e contatore posto invece in apposito manufatto in muratura che come già puntualizzato ai paragrafi "parti comuni" e "servitù, censo, livello, usi civici" risulterebbe insistere su un'area distaccata rispetto alla porzione immobiliare in trattazione e peraltro non oggetto quest'ultima del presente Procedimento.

- impianto TV presumibilmente dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico, e quindi con le medesime criticità già evidenziate;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica che come da precisazione resa in data 31.12.2003 prot. 033525 dal Gestore del Servizio Idrico "Acque s.p.a." unita tra la documentazione tecnica afferente le pratiche edilizie meglio puntualizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", con la quale segnala che l'area è servita da fognatura nera;

- allacciamento alla rete di gas metano con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico e idrico, e quindi con le medesime criticità già evidenziate.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, e quindi alla loro effettiva attinenza e corrispondenza rispetto a quanto rilevabile dalle dichiarazioni ed elaborati progettuali uniti ai vari titoli autorizzativi edilizi, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "30", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "29" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita su più livelli, di cui uno parzialmente fuori terra, e quindi definibile come seminterrato, oltre piano terreno rialzato, piano primo, ed infine piano secondo "sottotetto", tutti direttamente comunicanti tra loro a mezzo di vano scale interno, libera su tre lati, ovvero con affaccio sulla privata viabilità di accesso sul lato ovest, su distacco con affaccio su altra porzione immobiliare di abitazione sul lato sud, su distacco con muro a contenimento della resede pertinenziale di altra ancora porzione immobiliare posta a quota più elevata sul lato est, ed infine in aderenza con l'ulteriore porzione immobiliare, che unitamente alla presente risulta costituire l'intero fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui risulta far parte, e che come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, il tutto comunque di recente edificazione.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dalla resede pertinenziale esterna che come già segnalato, risulta avere sia accesso carrabile che pedonale dalla privata viabilità posta in estremità ovest.

Accessi che risultano caratterizzati quindi da cancello carrabile a due ante apribili e quindi pedonale invece ad unica anta apribile contraddistinto dal n.c. 2 bis/4, ma aventi entrambi struttura metallica zincata, a disegno semplice, e dotati di serratura elettrica con pulsante, plausibilmente collegati con l'impianto citofonico interno all'abitazione.

L'intera area pertinenziale risulta disposta quindi nel suo complesso su due livelli sfalsati tra loro e collegati da piccola rampa scale ubicata in estremità sud est.

Risulta interamente delimitata, puntualizzando che sul lato est risulta direttamente confinare con il citato muro in cemento armato di contenimento della resede pertinenziale di altra ancora porzione immobiliare posta a quota più elevata, sul lato sud risulta invece presente un muretto basso con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sul lato ovest risultano in parte presenti i due menzionati accessi, e per la restante porzione un tratto di muro con sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice.

Risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia sia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

In linea generale sono altresì rilevabili all'interno della stessa chiusini e/o pozzetti le cui utilità e funzioni potranno essere accertate all'uopo.

In questa sede è quindi necessario evidenziare anche che una ulteriore porzione di resede posta sul retro del fabbricato, ovvero sul lato est dello stesso, è risultata alla data del sopralluogo altresì pavimentata superficialmente con mattonelle in cemento, opera quest'ultima evidentemente installata in assenza di titolo edilizio.

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico la porzione immobiliare, si rileva essere costituita da una piccola loggia esterna, in avancorpo sul lato ovest, il cui piano di calpestio risulta leggermente rialzato rispetto al piano esterno della resede pertinenziale e quindi raggiungibile mediante rampa scale, e quindi tramite portoncino accediamo internamente all'abitazione che al piano terreno rialzato si presenta come costituita da un locale ad uso ingresso - soggiorno nell'ambito del quale risulta presente il vano scale di collegamento con il sottostante piano seminterrato ed il sovrastante piano primo e dotato oltre che della menzionata porta di accesso, anche di ulteriore apertura (finestra) a due ante apribili, sul lato sud.

Da detto locale accediamo quindi per mezzo di passaggio di comunicazione direttamente all'adiacente ulteriore locale ad uso di cucina, anche quest'ultimo dotato di doppia apertura, ovvero di finestra a due ante apribili oltre che ad ulteriore porta ad unica anta apribile direttamente comunicante con la resede pertinenziale posta sul lato est.

Proseguendo ancora e quindi percorrendo la rampa scale che dall'ingresso - soggiorno scende verso il sottostante piano seminterrato, ci imbattiamo in due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, ma che allo stato dei luoghi, e quindi come effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, uno dei quali è risultato utilizzato impropriamente quale locale ad uso studio/ soggiorno.

Ciascuno dei due locali risulta dotato di un'apertura prospettante direttamente verso l'esterno, ed ubicata nella parte alta della parete ove risulta presente, in virtù del fatto che l'intero piano in trattazione risulta impostato per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta esterna circostante.

Completa la consistenza del piano un piccolo locale doccia w.c., in avancorpo sul lato ovest, ovvero sottostante la piccola loggia esterna al piano terreno rialzato, ed anch'esso dotato di una piccola apertura direttamente prospettante verso l'esterno dell'edificio.

Come già anche segnalato nel contesto della presente, non è dato sapere se perimetralmente alle murature esterne è presente o meno uno scannafosso o comunque una intercapedine di aerazione, oppure se le medesime siano direttamente aderenti al terreno, e separate dallo stesso unicamente con dedicata impermeabilizzazione, stante il fatto che in sede di sopralluogo sono stati rilevati a livello visivo all'intero della porzione immobiliare a tale piano localizzati ed evidenti fenomeni di umidità sulle murature che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti.

Stante ciò è di tutta evidenza che per le loro caratteristiche appena sopra enunciate, sono locali questi che abbisognano di una continua aerazione attraverso le aperture di cui sono dotati anche se quest'ultime di modeste dimensioni, e con la precisazione che in prospettiva futura, non è dato sapere se l'attuale situazione comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono palesarsi peggioramenti dell'attuale situazione mediante importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che anche esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Passando ora invece ad analizzare il piano primo, che si ricorda raggiungibile anch'esso dalla rampa scale che si diparte sempre dal locale ingresso - soggiorno al piano rialzato, arriviamo a sbarcare in un piccolo disimpegno, dal quale risultano quindi direttamente accessibili gli ulteriori due locali ad uso camera nonché il bagno w.c..

Nello specifico, sbarcando nel disimpegno dalla rampa scale, troviamo quindi subito sulla sinistra la porta di accesso alla prima delle due camere, ovvero quella di maggiori dimensioni dotata sia di finestra che di porta, entrambi a due ante apribili, quest'ultima peraltro quale diretto accesso alla terrazza coperta.

Terrazza che risulta di fatto in avancorpo sul lato ovest del fabbricato, e quindi avente una conformazione planimetrica identica a quella della sottostante loggia al piano terreno rialzato, e conseguentemente ancora

rispetto a quella del piccolo locale doccia w.c., quest'ultimo posto come già segnalato, al piano seminterrato.

Uscendo idealmente quindi dalla porta della camera appena sopra esaminata ed immettendosi nuovamente nel piccolo disimpegno, ci imbattiamo in una ulteriore porta, sulla destra, di ingresso all'ulteriore camera, ovvero quella di minori dimensioni, quest'ultima dotata invece di una unica finestra a due ante apribili.

In ultimo rileviamo al piano primo la presenza poi del locale bagno w.c., dotato anch'esso di finestra ad una unica apribile, e direttamente prospettante verso l'esterno.

Riposizionandosi ora all'interno del più volte menzionato piccolo disimpegno, rileviamo che nell'ambito del relativo soffitto risulta presente una botola dotata di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso alle sovrastanti soffitte poste quindi al piano individuabile come secondo "sottotetto". Soffitte che risultano rifinite completamente al "grezzo" e che per loro natura risultano altresì presentare altezze interne del tutto modeste.

Altezze che misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, sono individuabile in un massimo di circa mt. 1,62/1,63 misurata in corrispondenza del colmo, ovvero nella parte più alta, per poi abbassarsi gradualmente fino ad arrivare ad un'altezza in gronda, ovvero nella parte più bassa, ove si rileva misurare appena circa mt. 0,52/0,53.

Piano "sottotetto" che risulta caratterizzato dalla presenza all'interno dello stesso di pareti in laterizio forato, anche perimetralmente alle murature esterne in elevazione, realizzate secondo una precisa logica, ovvero al fine di fungere da appoggio ai sovrastanti tavelloni (o tavellonato) sempre in laterizio, questi ultimi costituenti di fatto la copertura dell'intera porzione immobiliare, giusto quanto anche desumibile dalla documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A titolo informativo, e stando sempre alle indicazioni di quanto graficamente riportato nella citata documentazione progettuale, risulta essere stata prevista sulla copertura, e quindi al di sopra dei tavelloni in laterizio, oltre che il canonico massetto in cls, anche uno strato di coibentazione indicato in uno spessore di circa cm. 4.

In tal senso non è dato sapere se tale strato di isolamento sia stato effettivamente posato in opera, in quanto allo stato dei luoghi evidentemente non accertabile, e rimandando perciò tale verifica laddove si rendesse necessario, stante il fatto che tra la documentazione tecnica che è stato possibile acquisire dal Comune di Pescia, ovvero, per meglio dire, quella che è stata rintracciata e messa a disposizione dello scrivente, non sono emerse dichiarazioni, studi e/o relazioni anche ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., che avvalorano tale circostanza.

Per quanto attiene la copertura della porzione immobiliare di interesse, si ricorda essere dotata di manto in laterizio del tipo "portoghesi", e dotata di piccolo lucernario sulla falda lato est.

Volendo stilizzare la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di una porzione immobiliare avente una conformazione geometrica del tutto regolare, distribuita su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", individuando nella porzione seminterrata i locali accessori, al piano terreno rialzato i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto" comprendente ulteriori locali accessori ad uso soffitte.

Conformazione geometrica che riveste pertanto un carattere di semplicità e linearità anche delle facciate, con unico elemento di discontinuità costituito dall'avancorpo presente in estremità ovest, comunque di modesto impatto visivo sia per le sue dimensioni comunque ridotte che per il fatto che risulta essenzialmente costituito, per quanto fuori terra, dalla loggia di ingresso e sovrastante terrazzo coperto.

Si coglie l'occasione a questo punto per sottolineare un aspetto legato prettamente ad una mera valutazione di carattere tecnico e funzionale dell'unità abitativa, anche in prospettiva della valutazione e quantificazione del più probabile valore di mercato che verrà con la presente perizia attribuito alla medesima, ovvero il fatto che a servizio della zona "giorno" posta al piano terreno rialzato e la zona "notte" posta invece al sovrastante piano primo, è presente un unico servizio igienico, ritenendo invece in una ideale situazione accertato anche comunque la recente epoca di realizzazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, l'opportunità di avere un ulteriore servizio igienico anche al piano terreno rialzato, significando che quello posto al sottostante piano seminterrato, non risulta convenientemente e funzionalmente adatto per un uso a servizio dei locali



Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "30" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare individuata per l'occasione con la lettera distintiva "B" (Lotto n. 2), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "29" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di una viabilità privata per la sua maggior parte asfaltata ed utilizzata anche per posteggio autoveicoli, la cui consistenza scaturisce sostanzialmente da uno scorporo andato ad effettuare a livello catastale dalla maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale sono stati poi edificati i vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione.

Scorporo che ha previsto pertanto la individuazione di più lotti, costituiti tra gli altri, dai vari fabbricati bifamiliari di nuova costruzione e relative aree scoperte pertinenziali, oltre che di ulteriori aree tra cui si annovera proprio la viabilità privata di accesso e quindi a servizio anche di alcuni dei sopra citati fabbricati di nuova edificazione.

In particolare, la viabilità in trattazione, che si ribadisce essere catastalmente individuata nel suo complesso dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, si snoda a partire dalla pubblica via Colle del Lupo a nord per svilupparsi con andamento leggermente curvilineo verso sud, ove trova poi termine.

Sul lato est risulta delimitata da recinzioni, di varia natura e tipologia, a separazione delle aree pertinenziali dei tre fabbricati bifamiliari, nonché dell'ulteriore fabbricato, quest'ultimo già esistente e di remota costruzione, che si snodano su tale lato, ed ai quali garantisce sia l'accesso pedonale che carrabile.

In estremità nord di tale lato, risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio dei tre fabbricati bifamiliari appena sopra menzionati.

Sul lato ovest, a margine quindi del limite asfaltato, è presente invece una zona inerbita ove risultano allocate piante ornamentali di "oleandro" intervallate da piante di cipresso e quindi i vari lampioni per l'illuminazione che si sviluppano per tutta la lunghezza del tratto asfaltato da nord verso sud.

In estremità nord di tale lato è accertabile altresì la presenza di un paolo ENEL.

Sempre su tale lato ovest, rinveniamo poi una recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica, dalla quale si diparte poi la scarpata inerbita che scende per proseguire in pendenza verso ovest con inclinazione pressoché lineare.

Su tale lato, e quindi a delimitazione con il terreno confinante, quest'ultimo individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947, non risulta nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine.

Ulteriore scarpata inerbita, di più contenute dimensioni, si rileva inoltre in estremità sud, ovvero a partire dalla fine della zona asfaltata fino ad arrivare alla fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro individuabile plausibilmente come limite di proprietà con l'ulteriore terreno confinante non oggetto evidentemente del presente Procedimento.



Come già enunciato anche al paragrafo “stato manutentivo”, emerge per quest’ultima scarpata inerbita l’evidenza di leggeri fenomeni di cedimento del terreno a causa dell’azione erosiva delle acque meteoriche, il tutto, plausibilmente quale conseguenza anche della movimentazione del terreno e/o del non corretto assestamento e compattamento dell’eventuale materiale di risulta assommato al di sotto a tale porzione di terreno in occasione dei lavori di edificazione dei fabbricati, tra gli altri, a cui la viabilità privata in argomento è a servizio.

Riallacciandosi alla fossetta campestre appena sopra menzionata, posta in estremità sud della scarpata, è accertabile in loco il posizionamento all’interno della stessa, di un pozzetto caditoia nel quale va a confluire una tubazione in cemento, quest’ultima plausibilmente di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal tratto asfaltato della viabilità privata in trattazione.

Da tale pozzetto si dirama poi un corrugato che corre interrato per un breve tratto lungo la fossetta in senso est ovest, per poi ripresentarsi a cielo aperto nella parte più a valle, ovvero in corrispondenza dell’innesto dell’ulteriore fossetta a cielo aperto, quest’ultima proveniente però dal terreno individuabile nel contesto della presente perizia come “lotto n. 9” ed identificato catastalmente dal mappale n. 947.

Rimanendo in tema di tubazioni di scarico, se ne rileva ancora un’altra al piede della scarpata lato ovest, in estremità nord.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se anche quest’ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, e se la stessa vada ad insistere anche sul terreno adiacente sul lato ovest appena sopra menzionato e costituente il “lotto n. 9” della presente perizia.

Come già segnalato su tale lato ovest non risulta infatti nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell’effettivo confine tra la scarpata a corredo della viabilità privata ed il terreno adiacente.

Verifica questa che si demanda agli eventuali aggiudicatari dei beni, come peraltro anche l’accertamento della effettiva insistenza o meno nell’ambito della scarpata lato ovest, di due pozzi o presunti tali.

Come appunto già segnalato al paragrafo “servitu’, censo, livello, usi civici” si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell’ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nella porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto da una scarpata, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all’uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull’area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo “provenienze ventennali” nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all’uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull’area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell’arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionanti, ed eventualmente a chi risulta a servizio.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell’eventuale peggioramento dell’attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell’eventuale vendita giudiziaria.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "21" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato, nonché a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "30".

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^ - 2^**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/12/2019

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 574,00

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie, dalla cui analisi è emerso che per la presente porzione immobiliare è stato stipulato da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata, un contratto di locazione per uso abitativo datato 20.12.2019, regolarmente registrato a Pescia il 24.12.2019 al n. 2758 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 01.02.2020 e quindi con scadenza al 31.01.2024, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anni, ovvero fino al 31.01.2028, con il quale il bene staggito è stato effettivamente locato ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al proprio nucleo familiare, ovvero agli attuali occupanti del bene medesimo, giusto quanto risultante anche dal verbale di accesso redatto nell'occasione dal personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) in data 01.07.2024.

Secondo quanto inoltre rilevabile dal contenuto del contratto di locazione emerge che in data 20.12.2019 risulta altresì essere stata versata dalla parte locatrice, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 700,00 (settecento/00), ed il canone annuo è stato stabilito in € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), ovvero pari a 12 rate mensili anticipate di € 700,00 (cinquecentocinquanta/00) ciascuna ed IVA inclusa, ovvero arrotondate € 574,00 IVA esclusa.

Unito come allegato n. "31" si riporta copia del contratto di locazione sopra menzionato.

Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che il contratto di locazione risulta essere stato registrato il 24.12.2019 al n. 2758 serie 3T, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare, e come tale da ritenersi opponibile al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Stante quanto sopra, ed al fine di correttamente adempiere all'incarico ricevuto, si procederà alla verifica della congruità del canone di locazione appena sopra menzionato, appellandosi in tal senso a quanto disposto dal Codice Civile "Libro sesto - Titolo IV della Tutela Giurisdizionale - Capo II dell'Esecuzione Forzata - Sezione I dell'Espropriazione" che all'art. 2923 (locazioni) precisa: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni."

Sulla base di tale presupposto, lo scrivente ritiene opportuno fare una breve premessa facendo presente che già in precedenti analoghe occasioni, al fine di avere più precise e puntuali informazioni, si è proceduto nel richiedere all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia l'indicazione e la fornitura di contratti di locazione relativi ad unità abitative poste nelle immediate vicinanze del bene di interesse, da prendere a riferimento, e quindi per poter procedere in una comparazione tra i vari valori dichiarati nei medesimi vari contratti, in modo poi da estrapolare il prezzo da ritenere congruo e quindi da tenere a riferimento.

Richieste che sono state declinate per svariati motivi, tra cui annoveriamo anche la impossibilità da parte dell'Agenzia delle Entrate, di fornire informazioni su soggetti terzi, salvo espressa nominativa autorizzazione del Tribunale, e con la precisazione che la medesima Agenzia, allorquando doveva effettuare stime per accertare maggiori valori nell'interesse dell'erario, si avvaleva dei valori OMI che sono appositamente creati quale base per le valutazioni di mercato.

Potendo quindi prendere unicamente atto di tale indicazione, si ritiene utile puntualizzare, ai fini della presente, che i valori OMI a cui viene fatto riferimento, vengono però dalla medesima Agenzia delle Entrate individuati con la testuale indicazione: "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima."

Stante ciò si rileva che secondo tali quotazioni, e prendendo in considerazione una tipologia abitativa di "tipo civile" con stato conservativo "normale" si rileva un range di valore che oscilla da un minimo di €/mq. 4,2 ad un massimo di €/mq. 6 di superficie lorda per mese.

Per la ricerca del congruo valore di locazione si è voluto però necessariamente spostare la ricerca anche su altri fronti, volgendo lo sguardo ad ulteriori fonti e dati immobiliari a supporto per addivenire ad una quanto più corretta e congrua valutazione.

Ulteriore indicazione è stata quindi estrapolata andando a consultare gli aggiornamenti forniti dalla fonte "Borsino Immobiliare" che ci restituiscono, per la zona di interesse, un valore massimo per "ville e villini" di €/mq. 4,19 di superficie lorda per mese, mentre per abitazioni in stabili di 1^ fascia un valore massimo di €/mq. 3,94.

Come allegato n. "32" si riporta estratto delle quotazioni OMI e del "Borsino Immobiliare".

Procedendo ora nel calcolo della superficie convenzionale del bene in trattazione, tenuto conto delle finalità del caso, e pertanto pedissequamente a quanto stabilito nell'allegato "C" al D.P.R. 23.03.1998 n. 138, ovvero tenuto conto dei dati metrici ed analisi fornite con la presente perizia al dedicato paragrafo "consistenza", ricaviamo appunto una superficie lorda convenzionale di arrotondati mq. 136, comprensivi pertanto in percentuale, ed a mero titolo precauzionale, anche tutta la corte esterna pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Proponendo ora una media aritmetica dei dati massimi individuati, e quindi sempre a titolo del tutto precauzionale, ricaviamo un valore pari a circa arrotondate €/mq. 5,10 di superficie lorda convenzionale per mese (4,19 + 6 / 2).

Ne consegue pertanto la individuazione del congruo valore del contratto di locazione riferito al bene in trattazione, pari ad arrotondate € 695 per mese, ovvero €/mq. 5,10 x mq. 136 di superficie lorda convenzionale.

A conclusione di quanto sopra e valutato quanto previsto nel predetto art. 2923 del c.c., si ritiene che il valore del canone annuo così come concordato nel predetto contratto di locazione datato 20.12.2019, regolarmente registrato a Pescia il 24.12.2019 al n. 2758 serie 3T, possa ritenersi congruo, in quanto comunque non inferiore di un terzo al giusto prezzo individuato.

Semplificando in maniera analitica ed intuitiva:

€ 574 (IVA esclusa - locazione del 20.12.2019) > di € 463 (valore congruo € 695 detratto 1/3).

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

## BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

L'immobile risulta libero

Trattasi di un bene costituente di fatto una utilità comune, ai fini del presente Procedimento può ritenersi libero, ovvero a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361	
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388	
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di	12/08/2020	29956	serie 1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani seminterrato, terreno e primo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 864 sub. 1, categoria A/7, classe 1^ consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 e Rendita Catastale € 464,81", e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a

Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stato pertanto realizzato anche il fabbricato bifamiliare di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ...omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis.....".

All'epoca tale appezzamento di terreno, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere la porzione immobiliare con relative aree pertinenziali, trovava una propria rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 21, are 48 e centiare 50, seminativo arborato, classe 3, reddito Dominicale € 17,53 e reddito Agrario € 25,05;

- n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83.

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che il predetto terreno ricadeva appunto in area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80),

In entrambi gli atti si ravvisa che i terreni, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere il fabbricato bifamiliare con relative aree pertinenziali di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, trovavano una medesima rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 21, are 48 e centiare 50, seminativo arborato, classe 3, reddito Dominicale € 17,53 e reddito Agrario € 25,05;

- n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83. Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 21 di mq. 4.850, n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al

dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361	
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388	
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T
Dal 23/07/2013 al 22/03/2018	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T
Dal 22/03/2018 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Centoni	22/03/2018	397	357
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Conservatoria di Pescia	23/03/2018	1478	1013
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/08/2020 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T
Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	21/06/2023	51584	16741
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	22/06/2023	3523	2424
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà dei diritti pari a 6/7 dell'intero sul bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, sono stati assegnati i diritti di comproprietà allora spettanti alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra al bene in argomento pari a 6/7, unicamente identificato nel suo complesso, al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "area urbana di mq. 30, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 868 sub. 2;" ed ancora, "area urbana di mq. 1.880, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 948", e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

A mero titolo informativo, e quindi per rapportarsi ai diritti di comproprietà effettivamente spettante all'attualità alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva che quest'ultima con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, ha venduto, tra gli altri beni, i diritti di comproprietà pari ad 1/7 del bene in argomento, residuandogli pertanto i diritti di comproprietà pari a 5/7, ovvero quelli oggetto della presente perizia.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, tra i quali i diritti di comproprietà per una quota pari ad 1/7 (un settimo) dell'intero sulle aree urbane site in Comune di Pescia, frazione Ponte all'Abate, via Colle del Lupo, della consistenza catastale complessiva di mq. 1.910, costituenti la strada privata di accesso al complesso edilizio ..... omissis ..... e riportate al Catasto Fabbricati del comune di Pescia al foglio 91, particelle 948, consistenza catastale mq. 1.880 e 868 sub. 2 consistenza catastale mq. 30.", e quindi andando a conformarsi con quanto enunciato e puntualizzato anche al paragrafo "titolarità".

Proseguendo ora nella cronologia dei passaggi storici di proprietà, si accerta che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale appunto dante causa dell'odierna Società esecutata, era residuata invece dei diritti di comproprietà pari a 6/7 dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, per aver venduto, tra gli altri, proprio i diritti di comproprietà pari ad 1/7 sul bene in trattazione.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che l'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "diritti di comproprietà pari ad 1/7 su striscia di terreno adibita a viabilità privata di accesso compreso scarpata..... omissis .....censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia nel foglio di mappa 91 con il mappale 948, area urbana di mq. 1.880 ..... con il mappale 868 sub. 2, area urbana di mq.

Quanto scaturisce dal contenuto dei due ultimi atti menzionati, uniti in copia come allegato n. “69”, rispecchia il concetto espresso anche al paragrafo “titolarità”, ovvero la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione avente diritto, una quota di comproprietà sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest’ultima “dante causa” poi dell’odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risultano annoverati, anche i beni in trattazione, con la precisazione che l’attuale porzione di viabilità privata oggi identificata dal mappale n. 948, trovava all’epoca dell’atto corrispondenza nella maggior consistenza dei mappali n. 845 et n. 862.

Come allegato n. “5” si riporta copia dell’atto pubblico di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un’area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell’atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l’altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stata pertanto realizzata anche la viabilità privata in trattazione.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, “in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea “B1” e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea “Area di rispetto stradale”, sul quale insistono.....omissis.....”.

Nel contesto dell’atto pubblico viene peraltro puntualizzato che per il predetto terreno era già stata stipulata dall’allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell’atto dichiarata inizialmente quale “cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come “convenzione edilizia”.

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.



Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 21 di mq. 4.850, n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in

data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^-2^**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00  
Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescia il 16/04/2004

Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

### Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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



- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 864 subalterno n. 1, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto costituisce una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, edificato in epoca comunque recente su area all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Per quanto occorrer possa, e quindi a titolo puramente informativo, si segnala che nelle convenzioni appena sopra citate l'identificazione catastale in esse riportate, è evidentemente attinente a quella che all'epoca risultava essere stata attribuita ai vari terreni su porzione dei quali poi è stato proceduto alla edificazione, tra gli altri, anche del fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Terreni che si ricorda appunto all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fattone con atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare, e successivo ancora atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, rimandando in tal senso alle copie degli stessi atti unite alla presente come allegato n. "7".

Per una maggiore chiarezza si rimanda anche alla lettura correlata di quanto enunciato al paragrafo



“provenienze ventennali” in merito ai vari atti traslativi che hanno riguardato appunto i medesimi beni successivamente alla stipula delle sopra citate convenzioni, e quanto puntualizzato al paragrafo “cronistoria dati catastali” per quanto attiene invece le variazioni catastali che sono contestualmente intervenute nel corso degli anni proprio a modifica degli identificativi e consistenze originarie, e che hanno condotto, in ultimo, all’attuale situazione del bene staggito così come rappresentata nella presente perizia tecnica.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l’ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall’allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.2013 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare, e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data 16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest’ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell’avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l’atto di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest’ultimo unito in copia alla presente come allegato n. “5”.

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l’attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall’attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell’art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Per quanto possa tornare utile ai fini del presente Procedimento, e quindi in relazione a quanto già precisato e motivato, tra gli altri, anche al paragrafo “parti comuni”, al quale evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza, si intende puntualizzare anche in questa occasione che a partire dal sopra descritto mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, per arrivare quindi, in ultimo al pignoramento immobiliare appena sopra descritto, nessuna indicazione e menzione è stata fatta in relazione ai beni individuati catastalmente sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia, dai mappali n. 948 quale area urbana di catastali mq. 1.880 et n. 868 subalterno 2, anch’esso con qualità “area urbana” ma di mq. 30, ovvero quei beni che di fatto identificano rispettivamente la privata viabilità, quale unico accesso al bene staggito, nonché un’area scoperta di forma pressoché triangolare e sulla quale risulta plausibilmente insistere il manufatto in muratura all’interno del quale sono allocati i contatori utenze acqua, luce e gas, tra gli altri, a servizio anche del medesimo bene.

Unite alla presente come allegato n. “25” si riportano le risultanze dell’aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 28/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescia il 16/04/2004

Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto

di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto risulta realizzato quale conseguenza della edificazione di nuovi fabbricati e relative opere di urbanizzazione su di un terreno all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "75" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1^.-2^**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva

4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b)industriale e artigianale:

3.artigianato di servizio:

c)commerciale al dettaglio:

1.esercizi di vicinato:

2.pubblici esercizi:

d)turistico-ricettiva:

1.attività ricettive alberghiere;

2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e)direzionale e di servizio:

1.studi professionali e uffici direzionali:

2.attrezzature sociali e culturali:

3.attrezzature scolastiche in genere;

4.attrezzature sanitarie ed assistenziali:

5.strutture associative:

6.attrezzature per lo spettacolo:

7.attrezzature sportive:

8.attrezzature religiose;

12. mobilità meccanizzata.

3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

## **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.

Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

- in parte Z.T.O. F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. P - Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. viabilità esistente;

-Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

## **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 risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo. Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;
- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, e puntualizzando sul fatto che il Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), non risulta essere stato rintracciato dal Comune di Pescia nel proprio archivio e pertanto evidentemente non messo a disposizione dello scrivente per la sua visione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Quale utile premessa a quanto quindi nel prosieguo riportato si ritiene utile segnalare che quanto in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di comunque recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo unite alla presente, tra l'altro, come allegato n. "25", e che come già anche sommariamente segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e che hanno previsto da parte dell'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195."

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di



via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Quanto sopra si ribadisce essere quello che è stato possibile acquisire dalla visione della documentazione tecnica reperita all'interno delle varie pratiche edilizie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, precisando comunque che proprio a maggior chiarimento della stessa, e quindi anche in relazione alle pattuizioni di cui alle convenzioni edilizie appena sopra citate, lo scrivente già in data 26.04.2024, ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Ad oggi non vi è evidenza di alcuna risposta ricevuta dal citato Ufficio del Comune di Pescia.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" e quindi alle varie richieste avanzate che risultano unite alla presente come allegato n. "15".

Quanto sopra, accertate anche le varie dinamiche intercorse con il Comune di Pescia, vuole presentarsi come necessaria prefazione a quanto potrà essere poi meglio valutato ed interpretato in merito agli avvenuti o meno totali adempimenti previsti nelle convenzioni edilizie da parte del concessionario o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e quindi in merito alla effettiva validità che potrà essere riconosciuta all'attestazione di abitabilità presentata, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Passando ora all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta quindi che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 03, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al n. 9353 di protocollo generale in data 14.04.2003.

Secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente si rileva che la soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla presente perizia.

In tal senso ed a titolo informativo si evidenzia che il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "B".

Per quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto meglio illustrato anche graficamente nelle tavole n. 3 et 4 unite proprio alla menzionata Concessione Edilizia n. 23 anno 2004.

A titolo informativo e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione progettuale messa a disposizione, si riferisce quindi che in prospettiva dei calcoli e verifiche dei parametri edificatori di ogni singolo lotto andati ad effettuare da parte del tecnico progettista, e quindi ovviamente il tutto propedeutico per addivenire ad una maggiore "potenzialità" edificatoria da poter sfruttare, è stata prevista la preventiva demolizione di tre manufatti accessori già insistenti nell'ambito dell'area edificabile, costituiti così come accertabile, in un fienile, un forno con annessa porcilaia ed una capanna, e per i quali si segnala essere stata quindi presentata sempre dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apposita istanza acquisita in data 27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 – Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori di demolizioni nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Appurato a titolo informativo quanto appena esposto, si accerta che la soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004, e quindi per quanto di interesse per il caso di specie, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione identificato appunto con la lettera "B", elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto".

Fabbricato costituente quindi una unica unità abitativa sviluppantesi ai piani terreno e primo, ovvero costituita dalla zona "giorno" al piano terreno e zona "notte" al piano primo, dotata di locali cantina e garage, questi ultimi ubicati invece al piano interrato e raggiungibili per mezzo di vano scala interno di comunicazione, oltre che da rampa carrabile esterna, il tutto corredato di piccolo porticato di ingresso al piano terreno con sovrastante terrazza, quest'ultima evidentemente accessibile dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

- le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente;
- il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico;

Prescrizioni queste previste evidentemente nella presente Concessione Edilizia di cui si discute, e comunque tenute ferme anche nei successivi atti autorizzativi in variante come poi di seguito enunciati, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Proprio in tal senso si segnala fin da ora che come anche già accennato nel contesto della presente perizia, e precisamente ai paragrafi "consistenza" e "stato conservativo", non è dato sapere allo scrivente se ad esempio, perimetralmente alle porzioni di muratura esterne poste al di sotto del piano di calpestio, e quindi da ritenersi interrate, vi sia o meno la presenza della prescritta intercapedine larga non meno di cm. 60 ed avente un piano impostato a cm. 30 inferiore rispetto a quello interno.

Quello che lo scrivente può riferire, è che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possono far presumere alla presenza di tale intercapedine, anche in virtù del fatto che non si rilevano bocche e/o sfiati di aerazione/ventilazione di nessun genere.

Di tale aspetto tecnico non se rileva traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante, e tantomeno nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta nel prosieguo.

Quanto sopra naturalmente fatto salvo eventuali diversi riscontri che potranno emergere a seguito di specifici accertamenti, anche a mezzo di saggi invasivi, e che si demandano evidentemente ad onere dell'eventuale aggiudicatario, ovvero sulla base di documentazione fotografica scattata anche nel corso dei lavori di edificazione e che potrà essere rintracciata a conferma appunto dell'effettiva esistenza di tale intercapedine.

Passando ora alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli direttamente sfociante all'esterno, allo stato dei luoghi, si rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato, salvo che lo stesso non prosegua mediante tubazione in altezza fino all'estradosso della copertura, o comunque salvo evidentemente l'adozione di diverse tipologie di aspirazione od espulsione fumi comunque assentite dalle normative dell'epoca, ma delle quali non se ne è rilevata traccia all'interno delle pratiche così come messe a disposizione dello scrivente.

Prescrizioni queste due appena elencate e previste nella Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 che hanno fatto sostanzialmente seguito al parere igienico sanitario preliminarmente acquisito e rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia - zona della Val di Nievole del 16.04.2003.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 23 anno 2004, si evidenzia oltretutto la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa".

Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 09.01.1991 n. 10.

Deposito richiesto peraltro anche nei successivi Permessi di Costruire in variante nel prosieguo descritti. Di tale relazione tecnica non se ne è rilevata però traccia tra la documentazione fornita allo scrivente, e nemmeno unita come allegato alla certificazione di abitabilità finale nel prosieguo analizzata, il tutto a conferma di quanto già segnalato anche nella parte introduttiva del presente paragrafo in merito alle evidenti difficoltà riscontrate dallo scrivente nell'acquisizione della documentazione tecnica richiesta al Comune di Pescia.

Stante ciò non è dato sapere se tale relazione sia poi stata effettivamente redatta e quindi prodotta al Comune.

A completamento delle sommarie indicazioni sopra esposte, e quindi sempre sulla base di quanto potuto rilevare tra la documentazione messa a disposizione, si riferisce che in virtù del rilascio, tra le altre, anche della Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004 è stata depositata apposita istanza acquisita in data 02.04.2005 al n. 7934 di protocollo generale con la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori per la realizzazione, tra gli altri, anche del fabbricato di cui risulta far parte il bene staggito, indicato nella data del 04.04.2005.

Proseguendo ora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con apposita istanza depositata in data 08.04.2005 ed acquisita al n. 8480 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 23/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.05.2005 parere n. 03, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005.

A titolo informativo, si ricorda che la predetta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta in proprietà dei terreni oggetto di edificazione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, per acquisto fattone proprio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero il titolare della originaria citata Concessione Edilizia n. 23 anno 2004.

Fatta tale precisazione si segnala che la variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta.

Dai grafici progettuali si rileva una impostazione distributiva delle due nuove unità abitative sostanzialmente invariata rispetto alle originarie previsioni, con la zona "giorno" posta al piano terreno, la zona "notte" al piano

primo, mentre per il piano interrato si rileva complessivamente la presenza di due locali ad uso cantina accessibili unicamente a mezzo del vano scala interno, in luogo delle cantine e garage inizialmente previsti e con accesso anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile.

A corredo delle due unità sono pertanto rimaste anche due piccole logge di ingresso con sovrastanti terrazzi, questi ultimi accessibili appunto dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 appena sopra riportata.

Tale precisazione al solo fine di segnalare che sulla base delle indicazioni progettuali rilevabili dai grafici uniti appunto alla variante in trattazione, ovvero al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005, si rileva questa volta, e per i locali interrati, la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Previsione quest'ultima che salvo diverse interpretazioni, non rispecchia comunque quanto invece già prescritto nella iniziale Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 in tema di isolamento e aerazione delle pareti perimetrali esterne.

Infatti quest'ultima soluzione progettuale di variante si limita alla individuazione di aperture del tipo a "bocca di lupo" localizzate, e non quindi alla realizzazione della prescritta intercapedine ventilata perimetralmente alle murature esterne come già descritta in precedenza.

Proseguendo ancora, e secondo quanto è stato possibile desumere incrociando i dati ricavati dall'archivio informatico del Comune di Pescia e comunque la documentazione tecnica acquisita, si segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 13 anno 2006.

Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata presso il proprio archivio da parte del Comune di Pescia, ovvero dall'attuale società "Archivi s.p.a." a cui è stato dato in gestione il medesimo archivio, e della quale non è stato possibile quindi prenderne contezza.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" in merito alla richiesta di specifica e formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato di detta pratica.

A tale richieste non ha fatto peraltro seguito, almeno fino alla data di deposito della presente perizia, alcuna risposta da parte del Comune di Pescia.

Per quanto potuto accertare tra la documentazione così come fornita dall'Amministrazione Comunale, si segnala che in data 13.03.2008 l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.03.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 04.10.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.01.2009 al n. 1185 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 14/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.05.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Sulla base dei riscontri che è stato possibile effettuare in sede del sopralluogo, si osservano tuttavia delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato invece nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo.

Si rilevano anche lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche

dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne.

Lievi differenze per le quali ci si può comunque appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso si vuole portare in evidenza, a mero titolo esemplificativo, il fatto che secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi, si rileva, ad esempio, che il piccolo disimpegno "notte" posto al piano primo risulta avere una larghezza nel punto più stretto inferiore alla misura di mt. 1,00 come invece progettualmente previsto.

Tale puntualizzazione solo per evidenziare che non è dato sapere se tale misura pari a mt. 1,00 risultava quella minima prevista dai regolamenti edilizi e/o norme tecniche in vigore all'epoca di edificazione del fabbricato, ovvero se così fosse, si ritiene plausibile che tale minore larghezza sia comunque non rilevante proprio in relazione alle normative in tema di tolleranze costruttive attualmente in vigore o che appunto potranno essere emanate.

Analogamente si riferisce che per il locale camera posto sempre al piano primo, quello di minori dimensioni, non è stato possibile, in sede di sopralluogo, rilevare integralmente le relative misure planimetriche utili alla individuazione della precisa sua consistenza, e non potendo pertanto avere contezza della sua effettiva superficie.

Circostanza questa che ha quindi impedito di poter verificare il rispetto del citato locale ai requisiti minimi imposti dalla normativa igienico sanitaria.

Caso anche quest'ultimo per il quale, nell'eventualità, si ritiene plausibile appellarsi alla sopra citata normativa in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive".

Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà evidentemente essere proceduto alla riconfigurazione dei sopra menzionati locali così come progettualmente prevista.

Di tutt'altro aspetto si configurano invece ulteriori criticità, una su tutte, quella legata agli attuali accessi sia alle soffitte "sottotetto", che all'estradosso della copertura della porzione immobiliare di interesse.

Accessi che si ricorda, nel primo caso, essere costituito da una botola posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno posto al piano primo, e dotata quindi di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso appunto alle sovrastanti soffitte "sottotetto", mentre nel secondo caso, costituita da un lucernario posto nell'ambito della falda di copertura lato est.

Tali accessi, in conformità anche a quanto richiesto dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi sopra richiamati, devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In tal senso si richiama proprio anche quanto prodotto a livello di documentazione e dichiarazioni tecniche progettuali consegnate allo stesso Comune di Pescia, per segnalare che le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50.

Secondo quanto rilevabile invece allo stato dei luoghi, e con le dovute tolleranze, emerge che la botola di accesso con scala retrattile alle soffitte "sottotetto" risulta avere dimensioni di passaggio di circa mt. 0,52 x mt. 0,72 e quindi superficie di circa mq. 0,37, mentre nel caso del lucernario, evidenziamo delle dimensioni planimetriche del passaggio di circa mt. 0,47 x mt. 0,59 e quindi per una superficie di circa mq. 0,28.

Dimensioni e superfici appena sopra prospettate evidentemente inferiori a quelle previste da normativa, ovvero come previsto dalla documentazione tecnica progettuale prodotta al Comune di Pescia in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi edilizi.

Piccolo inciso per segnalare oltretutto che il piccolo lucernario posto appunto nell'ambito della falda lato est, non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori in esame.

Mancata rappresentazione grafica che si rileva anche per quanto attiene l'intero piano secondo "sottotetto",

circostanza questa che sulla base della quale non è possibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali, ovvero individuabili, anche se con diversa disposizione e quantità, nella Tav. S - 08 relativa a "carpenteria coperture e dettaglio gronda" unita alla pratica strutturale depositata in data 14.02.2006 ed acquisita al n. 44661 di protocollo e rubricata al n. 27094 di pratica in pari data.

Pratica strutturale che comunque ritroviamo più puntualmente descritta nel prosieguo del presente paragrafo. Effettuato questo breve excursus e riprendendo quindi il filo del discorso legato alle criticità rilevanti per i due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, si vuole evidenziare che proprio secondo quanto previsto dal menzionato art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, si legge al punto 13 che "I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", ed al successivo punto 14 puntualizza che "La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00."

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente si precisa oltretutto non essere stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Analoga circostanza anche per quanto attiene gli ulteriori dispositivi previsti sempre da normativa, e che secondo quanto potuto desumere unicamente a livello visivo, risulterebbero presenti sull'estradosso della copertura, quali palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole e ganci di ancoraggio. Non è dato sapere, per ovvie ragioni legate al non avvenuto accesso sulla copertura da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, se anche tali dispositivi risultano essere poi stati installati come da previsioni progettuali, o comunque correttamente installati e nel numero previsto, e soprattutto se risultano essere stati regolarmente eseguite le manutenzioni periodiche di tali dispositivi.

Evidenziato tale aspetto si ritiene utile ora passare ad analizzare le ulteriori particolarità legate a quanto potuto verificare in sede di disamina degli elaborati grafici raffiguranti appunto lo stato finale ed allegati alla Comunicazione di fine lavori acquisita in data 15.01.2009 al n. 1185 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 14/2009, in parola.

In prima battuta si evidenzia che nella Tavola grafica n. 2 "Stato Finale", nel locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", ancorché lo stesso sia invece rilevabile nella "sezione B - B" riportata nella medesima tavola progettuale.

Incongruenza questa che si ritiene possa configurarsi come un mero errore grafico, o comunque come potrà essere meglio catalogata dal Comune di Pescia in sede di una eventuale richiesta di pratica di regolarizzazione.

Ulteriore incongruenza di natura grafica si individua nella "porta finestra" che secondo quanto graficamente apprezzabile e interpretabile nella "pianta piano terra" della Tav. 2 "Stato Finale", risulterebbe classificabile invece come "finestra", ancorché secondo quanto poi raffigurato nel prospetto lato est della medesima tavola, risulta effettivamente riportata una "porta finestra".

Si ritiene opportuno ora andare ad analizzare quanto apprezzabile in tema di rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei vari locali di abitazione che compongono la porzione immobiliare in trattazione, e quindi secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali e dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pescia.

In tal senso si riferisce che nell'apposita Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminazione - tecnici" unita alla Comunicazione di fine lavori in descrizione, non risultano specificatamente esplicitate le singole misure delle varie aperture (finestre e/o porte/finestre) a servizio di detti locali, ma vengono unicamente indicate le superfici delle medesime, distinte tra superficie illuminante e superficie areante, senza quindi alcuna indicazione delle misure e criterio di calcolo adottato che hanno condotto a tali risultanze di superficie.

Andando ad estrapolare da tali superfici, e quindi andando ad interpretare quanto più possibile le indicazioni progettuali e rapportato a quanto effettivamente in loco, si possono ottenere indicazioni di dimensioni e rapporti di aerazione ed illuminazione delle varie aperture che in taluni casi differiscono con quanto appunto effettivamente rilevabile in loco, ovvero secondo quanto risultante dal metodo di calcolo applicabile secondo la



normativa appena sopra accennata.

Stante ciò, e quindi salvo diverse soluzioni interpretative di calcolo per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti in relazione anche alla tipologia di vetri in dotazione ai singoli infissi, su tutti il portoncino di ingresso principale al piano terreno rialzato, non si esclude un necessario loro adeguamento anche con eventuale sostituzione dell'infisso medesimo.

Per quanto poi di attinenza al rispetto degli ulteriori parametri edilizi, a partire dalla superficie minima permeabile dell'area scoperta pertinenziale al bene in questione, per passare poi alla superficie minima adibita a parcheggio, e per finire con gli ulteriori parametri dimensionali del fabbricato, tutti così come progettualmente previsti, non si evidenziano particolari incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, salvo evidentemente più puntuali verifiche ed accertamenti che potranno essere eseguiti all'uopo, ma che dovranno giocoforza evidentemente riguardare comunque l'analisi di tutto il comparto interessato dal piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, ovvero l'intero lotto all'epoca edificabile sui quali sono stati evidentemente poi sviluppati i vari calcoli e verifiche urbanistiche, e che hanno pertanto interessato anche il fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

In tal senso, e per quanto attiene nello specifico il rispetto della superficie minima permeabile dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare di interesse, si segnala che alla data del sopralluogo nell'ambito di quest'ultima, ovvero nella porzione lato est, è risultata presente un'area pavimentata non progettualmente prevista.

Opera quest'ultima all'uopo evidentemente oggetto di asportazione, in quanto realizzata in assenza di specifico titolo abilitativo.

Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, non si rilevano per gli stessi particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni di natura residuale.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 02.02.2009 al n. 4241 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 966/09).

Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata Abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività

In tal senso, e come già anticipato nell'ambito del presente paragrafo, a livello di impianti a servizio della porzione immobiliare, non è stata reperita nemmeno la documentazione prevista e comunque anche richiesta dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi, relativa a quanto richiesto nel Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa.

Alla luce quindi delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate in epigrafe del presente paragrafo, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità portate in evidenza nella presente perizia quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità in argomento.

Quanto sopra fatto salvo evidentemente diverse e più precise indicazioni nel merito, anche diverse e quindi eventualmente più favorevoli rispetto a quanto sopra prospettato, che potranno essere rese dallo stesso Comune di Pescia.

Al fine di ultimare la descrizione dell'iter procedurale specificatamente seguito per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene staggito, si riferisce che per la edificazione dello stesso, risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.02.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica.

Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 08.08.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.06.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 03.01.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali evidentemente anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse.

Con successiva istanza depositata in data 09.01.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.01.2007.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.03.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 12.03.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza.

A titolo informativo si evidenzia come la pratica edilizia in argomento abbia interessato anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio della porzione immobiliare in parola, ed insistente quest'ultimo su area catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Giunti anche in questo caso al termine dell'analisi della pratica edilizia in argomento, si segnala che secondo le indicazioni fornite dal Comune di Pescia, e quindi secondo quanto materialmente risultante dal proprio archivio informatizzato, risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione dello scrivente.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "33" copia della Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004, del Permessi di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005, nonché della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale acquisita in data 15.01.2009 al n. 1185 di protocollo generale, ed infine dell'Abitabilità acquisita in data 02.02.2009 al n. 4241 di protocollo generale, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi, mentre per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale si rimanda, tra l'altro, alla documentazione già unita come allegato n. "27".

Come allegato n. "34" si allega invece un elaborato grafico in scala 1:100, schematico, e che vuole essere quindi sommariamente indicativo delle incongruenze delle irregolarità riscontrate per il bene staggito, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione della eventuale sanatoria edilizia.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino o di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

In tal senso non si può evidentemente garantire in questa sede la corretta esecuzione e quindi il regolare funzionamento di tutte quelle opere, interventi ed impianti, servizi, sottoservizi etc. di qualsiasi natura e genere andati a realizzati ed installare, ovvero attuati anche in ossequio alle varie prescrizioni impartite dai vari enti pubblici e/o privati sia preventivamente che anche successivamente al rilascio dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione ex novo dell'intero comparto edilizio di cui risulta far parte anche il bene staggito, a partire dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia, al gestore del Sistema Idrico Integrato Acque s.p.a., etc.

Garanzia che non può essere data nemmeno per quanto attiene la qualità dei materiali andati ad impiegare, rimandando per quanto sopra alle varie dichiarazioni di conformità, di regolare esecuzione o quant'altro che sono state rilasciate dai vari tecnici professionisti e/o ditte e/o imprese che hanno operato o comunque che hanno materialmente concorso a qualsiasi titolo nell'intervento di edificazione andato ad eseguire.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

## **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

In relazione a quanto in oggetto, si riferisce essere costituito da una viabilità privata corredata di relative aree pertinenziali, andata a realizzare nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;
- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);

- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;
- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);

- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);

- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;
- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);

- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);  
- Abilitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);

- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.  
A titolo informativo si evidenzia come quest'ultima pratica edilizia abbia interessato, tra l'altro, e quindi per quanto di attinenza con il bene in trattazione, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Pratiche edilizie tutte quante sopra esposte già unite nel contesto della presente perizia come allegati n. "27", n. "33", n. "38", n. "47" et n. "56", ed alle quali si rimanda per maggiore chiarezza.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in trattazione, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.03.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione.

Con successiva istanza depositata in data 17.04.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.04.2009.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "76" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Volendo poi ultimare la descrizione dei vari titoli abilitativi che hanno comunque interessato il bene in trattazione, si rileva che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto dell'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha depositato in data 20.03.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale ha dichiarato che a successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo".

Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014, che prevede tra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo "le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili".

Come allegato n. "77" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le

quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/4, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

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

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale locatario nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni", e comunque a quanto anche contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

Quanto in oggetto, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda individuarsi come una viabilità privata con relative pertinenze, costituente già di fatto un bene da ritenersi di utilità comune

a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse, e per la cui gestione si rimanda a quanto contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.





LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1<sup>-2</sup>
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1<sup>-2</sup>**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/2 della via Colle del Lupo.

Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "C" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc.

Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel



contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso,

anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 3", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "35".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualizzato all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non

agisce nell'esercizio di impresa".

Stante ciò si accerta oltretutto che nei due atti con i quali sono state poi vendute a persone fisiche da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima, e dalla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi, due porzioni immobiliari facenti parte del medesimo complesso in cui risulta inserito anche il bene in parola, ovvero rispettivamente con atto di compravendita del 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 103 del Registro Particolare, e atto di compravendita del 21.06.2023 repertorio n. 51.584 raccolta n. 16.741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun assoggettamento ad imposta indiretta IVA.

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettata ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto di trasferimento.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 3, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formate nel loro insieme, il "Lotto n. 3".

Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

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.

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

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

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^ - 2^**

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri

(RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest \_ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

## **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti pari a complessivi 5/7 di piena ed esclusiva proprietà alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A tal proposito è indispensabile precisare che nel quadro sinottico sopra riportato è stata apposta l'indicazione, come quota di titolarità spettante alla Società esecutata, quella pari ad 1/7 anziché appunto la quota di 5/7 come invece effettivamente spettanti alla società esecutata.

Tale indicazione deriva dalla necessità di poter garantire una corretta impostazione del bene in prospettiva della futura vendita giudiziaria dello stesso, e quindi al fine di trovare una giusta impostazione confacente alle esigenze sulle quali è stato incardinato il presente Procedimento.

Volendo analizzare nello specifico tale circostanza, è di tutta evidenza che quanto in trattazione, identifica una viabilità privata con relative aree pertinenziali, che garantisce l'accesso, sia carrabile che pedonale, dalla pubblica via Colle del Lupo, alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio, ovvero anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 3" (mappale n. 865 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91) descritta nel contesto della perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 3".

Viabilità che di fatto viene a configurarsi quindi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi appunto in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

In tal senso emerge infatti che la medesima, catastalmente, non risulta costituita come un "bene comune non censibile", ovvero come usualmente si conviene fare come per i casi di specie, ma bensì risulta essere stata classificata, nel suo complesso, con qualità "area urbana" con una propria consistenza ed intestazione, e quindi con indicazione per la stessa dei soggetti proprietari e relative quote di comproprietà.

Stante pertanto le attuali risultanze catastali agli atti emerge appunto che la Società esecutata risulta titolare dei diritti di comproprietà pari a 5/7, stante il fatto che i residui 2/7 di comproprietà sopra la menzionata viabilità risultano essere stati oggetto di due separati atti pubblici di compravendita, il primo ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed il secondo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. n. "69", e rimandando pertanto anche a quanto enunciato nel merito al paragrafo "provenienze ventennali".

Con i due atti appena menzionati, che hanno avuto per oggetto la vendita di due porzioni immobiliari di

abitazione ricomprese nel medesimo contesto edilizio di cui quelle in trattazione nella presente perizia, e catastalmente identificate dal mappale n. 863 sub. 1 et mapp. 864 sub. 2, sono stati appunto ceduti anche i relativi diritti di comproprietà pari a 2/7 sulla viabilità privata, ovvero diritti pari 1/7 a favore di ciascuna delle due porzioni immobiliari.

E' evidente dalle risultanze di tali atti pubblici la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione una quota di comproprietà anche sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente, per il semplice motivo che quest'ultima risulta essere l'unico accesso anche alle sopra menzionate porzioni immobiliari già compravendute.

Ma non solo, ulteriore elemento di innegabile utilità comune, tra l'altro non menzionato nei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati, consta nel fatto che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Sulla scorta di tale presupposto si fonda la motivazione con la quale sono stati appunto indicati nel quadro sinottico sopra riportato, i diritti di comproprietà pari ad 1/7, o quanti effettivamente siano o risultino, ovvero quei diritti di comproprietà che in base alle dinamiche e risultanze degli atti pubblici appena sopra richiamati, si ritiene spettino di competenza della porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 3" (mappale n. 865 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91) descritto nella presente perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 3".

E' evidente che i residui diritti pari a 4/7 risultano conseguentemente suddivisi per ciascuna delle restanti quattro porzioni immobiliari di abitazione che usufruiscono di tale viabilità privata, così come effettivamente proceduto nel contesto della presente perizia, e quindi per i diritti di comproprietà pari anch'esse di 1/7 ciascuna, andando in tal modo a porre in vendita tutti i diritti di comproprietà spettanti attualmente alla Società eseguita.

Tale impostazione, si ribadisce, risulta necessaria al fine di disporre nel miglior modo possibile del bene in trattazione, alla luce della sua attuale impostazione catastale e delle dinamiche e necessità legate alla presente Procedura, e quindi in modo da poter procedere ad una vendita giudiziaria quanto più confacente alle esigenze richieste.

A ulteriore motivazione e conferma di quanto sopra si ritiene opportuno rimandare a quanto nel merito previsto e contemplato al riguardo nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Al fine di conoscere poi le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest \_ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

## CONFINI

## BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 2 bis/2 della via Colle del Lupo, corredata altresì di area scoperta pertinenziale che si sviluppa sui lati ovest, sud ed est.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:

- ad ovest con viabilità privata attualmente intestata in parte alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91);
- a nord ed est con altre porzioni immobiliare e relative aree scoperte pertinenziali di proprietà della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali n. 865 subalterno 2 e n. 868 subalterno 1, del foglio di mappa n. 91);
- a sud con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 864 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

## BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,95 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,71 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Cantine - w.c.	36,93 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,61 m	S1 <sup>^</sup>
Loggia a p.T e terrazzo a p. 1 <sup>^</sup>	9,50 mq	9,85 mq	0,30	2,95 mq	0,00 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Soffitta "sottotetto"	0,55 mq	0,70 mq	0,20	0,14 mq	1,50 m	2 <sup>^</sup> sottotetto
Corte scoperta pertinenziale	177,00 mq	177,00 mq	0,15	26,55 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e



caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia dell'unità abitativa che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Altresì non è dato sapere ad esempio, se perimetralmente alle pareti esterne verticali del fabbricato, e quindi a livello del piano seminterrato, siano presenti o meno anche ulteriori strutture murarie quali scannafossi e/o cavedi che per loro natura e funzione risultano interrato e pertanto non accertabili e quantificabili materialmente, se non per mezzo di opportuni accessi interni od esterni, che nel caso di specie però non risultano presenti.

Tale considerazione viene altresì supportata dall'ulteriore fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro



sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionata e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 e 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – cantine e w.c. a piano seminterrato.....pari al 50% (0,50)
- per la sup. loggia e terrazzo .....pari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria – soffitta a piano secondo "sottotetto" .....pari al 20% (0,20)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 15% (0,15)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene i due ampi locali posti al piano seminterrato, urbanisticamente destinati a cantina e lavanderia, si è ritenuto congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 50% della loro superficie, in quanto comunque direttamente comunicanti con i locali abitativi per mezzo di vano scala interno, e pertanto facilmente e agevolmente raggiungibili e fruibili, nonché per il fatto che comunque presentano finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione e oltretutto dotati di piccolo w.c..

Per quanto attiene le soffitte poste al piano individuato come "secondo sottotetto", appurata la modestissima superficie presa in considerazione, ovvero la sola superficie eccedente l'altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento), si è ritenuto invece congruo utilizzare una percentuale di ponderazione pari al 20%, stante comunque il fatto che le stesse risultano completamente rifinite al "grezzo" nonché accessibili unicamente per mezzo di una botola dotata di scala retrattile.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 15% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinentziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto di attribuire un maggior "peso" ed incidenza alla corte, non tanto per la relativa consistenza, pari a circa mq. 177, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo "descrizione" si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediamente contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente



asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture.

Corte che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile dalla viabilità privata posta ad ovest della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 177, è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono.

Puntualizzazione questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto influenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l'attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva anche delle pertinenze esterne coperte e scoperte, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque la consistenza della porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Viabilità privata e relative aree pertinenziali	1910,00 mq	1910,00 mq	1	1910,00 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1910,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1910,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come più nel dettaglio puntualizzato nel contesto della presente perizia, si segnala che la viabilità privata in trattazione, con relative aree pertinenziali, e quindi nel suo complesso, risulta di fatto rappresentata catastalmente da due distinte aree attualmente identificate Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 868 subalterno 2 di mq. 30, e dal mappale n. 948 di mq. 1.880, e quindi per una superficie catastale complessiva di mq. 1.910, o quanti effettivamente siano o potranno risultare da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Per maggiori chiarimenti in merito alla consistenza del bene in argomento, si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "37" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, ed ove risulta inoltre riportata la consistenza della porzione immobiliare di abitazione contraddistinta dal mappale n. 865 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91, quest'ultima facente parte anch'essa del presente "Lotto n. 3", ed a cui la presente viabilità privata risulta di fatto funzionalmente connessa.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come catastalmente individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto a quanto di interesse ai fini della presente Procedura, accertato che quanto in trattazione di fatto viene a configurarsi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la viabilità privata in argomento e relative pertinenze risulta essere stata realizzata nel contesto di un più ampio intervento edilizio che ha previsto la edificazione di complessivi cinque fabbricati bifamiliari, e quindi in relazione al sottosuolo ove la stessa risulta insistere, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di



sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", appare evidente che per il bene in argomento tale condizione non possa avverarsi, in virtù del fatto che come già accennato, trattasi di una viabilità privata, corredata di relative scarpate inerbite, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e quindi a garanzia dell'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 3", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 3".

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 865, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 865, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 865, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della stessa porzione direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 865 subalterno 2, con categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 (escluse aree scoperte mq. 107) e Rendita Catastale Euro 464,81, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 865, con qualità ente urbano di mq. 431, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il mappale n. 865 del foglio di mappa n. 91 del citato Comune, è stato originato dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 848 di mq. 275, n. 859 di mq. 156, e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 431, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 21 di mq. 4.850 (per quanto attiene il mappale n. 848), n. 22 di mq. 720 (per quanto attiene il mappale n. 859), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, della porzione immobiliare in questione, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>21/06/2023</b> al <b>23/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 948 Categoria F1, Cons. 1880 Piano T
Dal <b>21/06/2023</b> al <b>23/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 868, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 30 mq Piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale alle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai distinti mappali:

-n. 948 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 1.880, senza redditi, , giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 19.03.2018 al n. 230.1/2018 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014103);

-n. 868 subalterno 2 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 30, senza redditi, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953).

Quanto sopra trova invece riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91:  
-nel mappale interno n. 948 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.880, senza redditi;  
-in porzione della maggior consistenza del mappale n. 868 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.625, senza redditi.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "71" comprendente gli elaborati planimetrici raffiguranti nel loro insieme il bene in trattazione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^-2^**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	865	1		A7	1	6	110 mq	464,81 €	S1-T-1	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 865 subalterno n. 1, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società esecutata "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo

stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

A quest'ultimo piano, da quanto interpretabile a livello grafico, è invece ravvisabile la presenza nell'ambito del locale destinato a cucina, e precisamente in estremità nord della parete perimetrale lato est, la raffigurazione di una finestra in luogo dell'attuale porta, mentre passando al piano superiore ancora, ovvero al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità nord ovest della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitta attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale bel bene.

Si ritiene infine utile evidenziare che secondo quanto graficamente riportato nella planimetria catastale rappresentativa appunto del bene in argomento, e precisamente in relazione alla sagoma planimetrica della relativa area scoperta pertinenziale, si rileva per la stessa, in estremità nord ovest, in quindi a confine con l'area scoperta di altra porzione immobiliare, un lieve disallineamento nella parte finale, ovvero in prossimità della privata viabilità.

Disallineamento quest'ultimo che di fatto non sembrerebbe trovare però riscontro sulla mappa catastale wegis, ma soprattutto neppure allo stato effettivo dei luoghi.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità ovest di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o

posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola.

## BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	868	2		F1		30			T	
	91	948			F1		1880			T	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, e valutata la natura di quanto in trattazione, ovvero costituente un'area scoperta adibita a viabilità privata con relative aree pertinenziali, si è potuto prendere unicamente atto dello stato dei luoghi delineandone una sostanziale conformità con quanto agli atti catastali.

In tal senso si ritiene di puntualizzare che non sono presenti in loco, almeno sui lati nord ed ovest di tale area, delimitazioni, recinzioni, termini etc. che ne determinino l'effettivo confine rispetto alle ulteriori porzioni confinanti, ovvero sul lato nord con la pubblica via Colle del Lupo e sul lato ovest, con terreno agricolo identificato dal mappale n. 947 ed oggetto anche quest'ultimo della presente perizia, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a mero titolo informativo, si ritiene utile segnalare che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale risultano alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Manufatto quest'ultimo che evidentemente è da ritenersi escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al Catasto dei Fabbricati in quanto avente caratteristiche che esulano evidentemente da tale adempimento.

Stante quanto sopra si segnala che l'identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato nel suo complesso al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito

nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società eseguita "██████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a 5/7 dell'intero.



## PRECISAZIONI

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^-2^**

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società eseguita in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a



personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento. Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di

protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stato presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare "se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva".

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesta.

Unite alla presente come allegato del n. "12" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale "Portos" della Regione Toscana, acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024. Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Prato, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la

loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia – Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla proprietà dei beni staggiati, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriori pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiati.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso, anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi

pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in ottemperanza alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di

urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiti.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo

posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Preliminarmente si segnala che in data 22.11.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 23.11.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 09.12.2024 alle ore 9:30 e seguenti direttamente presso il bene staggito.

Conseguentemente, in data 25.11.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 09.12.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C., sempre alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "72" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 09.12.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso il bene staggito posto in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente unicamente il personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione è stato pertanto possibile accedere e prendere visione del bene, con effettuazione di ricognizione fotografica.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per il bene staggito, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In data 23.11.2024 è stata quindi inviata a mezzo mail una richiesta per la effettuazione di ricerca delle varie partiche edilizie ai nominativi dei soggetti e/o società che si sono susseguite nella proprietà del bene nel corso degli anni.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un

appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 03.12.2024 per la effettuazione di tale ricerca in presenza.

Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 20.12.2024, e quindi previo pagamento dei relativi diritti di segreteria, personale addetto dell'archivio storico del Comune ha provveduto ad inviare copia della pratica edilizia di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "73" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Sempre in data 23.11.2022 è stata presentata al Comune di Pescia a mezzo PEC, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., tra gli altri, anche del bene staggito.

Con successiva risposta sempre a mezzo PEC in data 20.12.2024, il citato Comune ha provveduto ad inviare il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

Unita alla presente come allegato n. "74" si riporta copia delle citate corrispondenze a mezzo PEC nonché il relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo a quanto precisato al dedicato paragrafo "normativa urbanistica".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 20.11.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 01/02/2025 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.03.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^-2^**

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^-2^**

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata libera, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che per la porzione immobiliare, in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente.

Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali murature e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze.

Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri.

Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione, segnalando che comunque sono state accertate delle fessurazioni nell'ambito della pavimentazione del vialetto pavimento che dalla privata viabilità conduce fino alla piccola loggia di ingresso.

Anche per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari si ravvisa uno stato normale di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in condizioni di normale manutenzione e conservazione.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più

puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "35".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autoveature, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche.

Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata.

In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato.

Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche.

Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa.

Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30.

Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21".

Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento

del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.



## PARTI COMUNI

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^ - 2^**

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Quanto sopra salvo quanto allo stato dei luoghi accertabile, ovvero il fatto che la presente porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta avere accesso autonomo, sia carrabile che pedonale, per tramite di una privata viabilità corredata di relativa scarpata inerbita, quest'ultima a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Viabilità quest'ultima che non risulta essere catastalmente individuata come un bene comune, ma avente una propria identificazione e rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai due distinti mappali n. 948 et n. 868 subalterno 2, quali aree urbane rispettivamente di mq. 1.880 et mq. 30. A titolo informativo si segnala che nell'ambito di quest'ultima area identificata appunto dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta altresì insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati, in tre distinti comparti, i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio proprio della porzione immobiliare in parola.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

Viabilità e manufatto di alloggiamento contatori da ritenersi pertanto a comune, o comunque da attribuirsi in proprietà in quota parte anche all'unità abitativa in questione sulla scorta della quota pari a 5/7 di proprietà che all'attualità la Società esecutata risulta vantare su tali beni, ovvero la quota residua alla stessa in virtù delle vendite di due porzioni immobiliari di abitazioni facenti parte del medesimo complesso in cui è inserita quella in trattazione, ed avvenute evidentemente in data antecedente alla instaurazione del presente Procedimento, ovvero con atto ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare. Atti con i quali è stata in effetti assegnata, ad ognuna delle due porzioni immobiliari di abitazione venduta, la quota di comproprietà pari ad 1/7 sulla menzionata viabilità e relativa scarpata inerbita e quindi anche sul manufatto di alloggiamento contatori delle utenze, residuando appunto alla Società esecutata la quota di comproprietà pari a 5/7.

Volendosi soffermare un attimo su tale aspetto, ed entrando un poco più nello specifico, si segnala che nel citato atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1 (non di interesse della presente procedura), quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale dante causa dell'odierna società esecutata, risulta essere stata allegata una planimetria dimostrativa sulla quale è stata individuata con colorazione gialla proprio l'area



costituita dalla viabilità privata di accesso con relativa scarpata inerbita, e quindi anche ricomprensente il manufatto di alloggiamento contatori delle utenze.

A maggiore chiarezza, un estratto di tale planimetria viene unito alla presente come allegato n. "20", ove con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu è evidenziato anche il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze, tra l'altro a servizio anche della presente porzione immobiliare.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare anche alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunto allocati i vari contatori delle utenze, mentre come allegato n. "69" si unisce copia dei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023.

Sulla scorta di quanto appena sopra segnalato, e quindi a maggior chiarimento, si precisa che la menzionata viabilità privata e manufatto di alloggiamento contatori utenze, in quota parte, risultano identificare l'ulteriore "bene n. 12" descritto nella presente perizia e facente parte sempre del "Lotto n. 3", in quanto entità queste ultime che insieme alla porzione immobiliare di abitazione in trattazione risultano evidentemente funzionali ed inscindibili tra loro.

In tal senso si rimanda anche al regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo", ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla sopra menzionata viabilità privata.

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Passando ora nello specifico alla porzione immobiliare di che trattasi, si propone un ulteriore ancora aspetto sul quale si ritiene opportuno disquisire, in quanto comunque attinente e di interesse per il presente paragrafo, e che riguarda il dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura.

Trattasi di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, e presumibilmente ancorato nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare.

Si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco tale dispositivo risulta essere stato invece installato appunto nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare e quindi ancorata presumibilmente all'interno della relativa sottostante soffitta.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare adiacente a quella in trattazione, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la medesima, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale alla porzione immobiliare di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Per tale questione si ritiene ragionevole rimandare anche a quanto disciplinato dal citato Regolamento di condominio.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza con altra porzione immobiliare di abitazione, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "10".

## **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene unicamente di puntualizzare che quanto in trattazione, ovvero la viabilità privata con relative pertinenze, risulta già di per sé un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

Volendo comunque analizzare un poco più approfonditamente la questione, si evidenzia come la stessa si presenti allo stato dei luoghi come unico accesso sia carrabile che pedonale, a varie porzioni immobiliare di abitazione oggetto della presente perizia, e quindi di collegamento poi con la pubblica via Colle del Lupo posta più a nord.

Privata viabilità che risulta interamente asfaltata e lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata, da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est - ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche quest'ultima peraltro oggetto della presente perizia ed individuabile nel "Lotto n. 9" come identificata dal mappale n. 947.

Scarpata che proprio nella sua parte iniziale in estremità nord, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della menzionata pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica.

Analoga verifica che si ripropone anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Estremità nord della scarpata inerbita ritroviamo altresì allocato un pozzo ENEL, non rilevando in tal senso la presenza di dedicati atti di costituzione di servitù, salvo appunto scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

Viabilità privata che nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est, attualmente individuabile al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per tale area è necessario subito evidenziare come la consistenza della stessa, contrariamente alla residua maggior consistenza appena sopra descritta ed identificata al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948, non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale, in quanto individuata invece al Catasto Fabbricati in uno specifico elaborato planimetrico come avente una forma pressoché triangolare, nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

L'accertamento dell'effettiva allocazione del citato manufatto in muratura all'interno di tale area non è di così facile intuizione, valutato che come anticipatamente accennato la consistenza della stessa non ha un immediato riscontro grafico sulla mappa catastale.

In tal senso ci viene in aiuto una correlazione tra quanto graficamente riportato nella mappa catastale e quanto riportato nel citato elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953), ma soprattutto, ed in particolare, quanto anche graficamente riportato ed individuato nella planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico di compravendita attinente una porzione immobiliare non evidentemente oggetto del presente Procedimento, ma comunque ubicata nel medesimo contesto edilizio in cui è presente anche quella in trattazione.

Trattasi in particolare di atto pubblico già richiamato, stipulato ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1, quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata.

Stante ciò si rileva da tale planimetria, e quindi per quanto di interesse, che l'area sulla quale risulterebbe insistere il manufatto all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, ma anche la privata viabilità con relativa scarpata appena sopra anch'essa menzionata, sono evidenziate con campitura di colore giallo, mentre la porzione immobiliare di che trattasi risulta individuata con la distintiva lettera "A2".

A maggiore chiarezza di tutto quanto fin qui esposto si unisce alla presente come allegato n. "20" un estratto della predetta planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ove appunto tutto quanto sopra prospettato, compreso anche la privata viabilità, è evidenziato con velatura di colore giallo, e nel particolare il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano plausibilmente allocati i contatori delle utenze, è altresì specificatamente individuato con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu.

Ulteriore elemento che consente di annoverare, senza alcun dubbio, l'area in trattazione come una utilità comune, si rintraccia nel fatto che al di sotto della medesima, con particolare riferimento al tratto asfaltato, e quindi secondo anche le risultanze della documentazione tecnica progettuale afferente l'edificazione delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze di acqua, luce e gas, che trovano appunto i relativi contatori nel sopra menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Andando a focalizzare l'attenzione sullo stato effettivo dei luoghi, non sfugge infatti la presenza, lungo tutto il

tratto asfaltato della viabilità privata, di chiusini a copertura dei sottostanti vari pozzetti plausibilmente di ispezione e/o di collegamento con le varie tubazioni degli scarichi provenienti dalle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio, nonché la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi evidentemente di raccolta delle acque meteoriche.

Volendo riassumere, trattasi sostanzialmente di opere ed impianti costituenti le cosiddette "opere di urbanizzazione" andate ad eseguire a corredo e completamente proprio delle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare quindi alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti allocati i vari contatori delle utenze.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Nel presente paragrafo si ritiene comunque fare pieno riferimento a quanto riportato anche al paragrafo "parti comuni", in relazione al dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, e presumibilmente ancorato nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare.

Si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco tale dispositivo risulta essere stato invece installato appunto nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare e quindi ancorata presumibilmente all'interno della relativa sottostante soffitta.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare adiacente a quella in trattazione, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la medesima.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo, tra gli altri, del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, e per i quali è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del

Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito della resede esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un

contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza, e quindi anche in relazione alla ubicazione dei contatori delle varie utenze che come precisato anche al paragrafo "parti comuni" si ricordano allocati in manufatto in muratura distaccato rispetto alla porzione immobiliare in trattazione, con relative tubazioni che secondo le previsioni progettuali unite ai vari atti autorizzativi meglio enunciati al paragrafo "regolarità edilizia" risulterebbero quindi transitare, interrate, a partire dalla porzione immobiliare fino ad arrivare al citato manufatto in muratura, lungo il tracciato della privata viabilità.

## **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di rimarcare il fatto che quanto in trattazione è da ritenersi un bene di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in argomento, rimandando in tal senso, a quanto integralmente riportato ed analizzato anche al paragrafo "parti comuni".

Ad implementazione di quanto già proposto si vuole invece puntualizzare in merito ad alcuni aspetti che potranno poi essere all'uopo discussi ed analizzati dai vari eventuali aggiudicatari dei beni.

Un primo aspetto riguarda il fatto che una piccola porzione di viabilità privata in trattazione, individuabile nell'area ubicata in estremità nord est e contraddistinta sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2, che sulla base delle dinamiche ed esigenza di cui al presente Procedimento, nonché sulla scia di quanto già pattuito e risultante dagli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023 (entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. n. "69"), è di fatto attribuibile in proprietà pro quota alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio o comunque, in qualche maniera funzionale.

Porzioni immobiliari che per maggiore chiarezza si individuano catastalmente nei mappali n. 863 subalterni 1 et 2, n. 864 subalterni 1 et 2 et n. 865 subalterni 1 et 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto invece dal mappale n. 868 subalterno 1, anche quest'ultimo oggetto del presente Procedimento, ovvero tutte quelle unità abitative contemplate nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Quanto sopra per significare che su tale porzione di viabilità, come già precisato, tra l'altro, anche al paragrafo "parti comuni", risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, e conseguentemente anch'esso da ritenersi a comune alle unità abitative tutte appena sopra menzionate.

Stante ciò, e da quanto accertabile almeno a livello visivo, si precisa però che all'intero di tale manufatto, non risulta la presenza dei contatori delle utenze di acqua, luce e gas a di pertinenza del fabbricato individuato catastalmente dal mappale n. n. 868 subalterno 1, e che a miglior comprensione si precisa essere individuato come "bene n. 9 del "Lotto n. 9".

Non avendo però totale certezza della situazione, in quanto in tal senso niente è stato riferito o dimostrato allo scrivente anche in sede dei sopralluoghi, si è ritenuto opportuno portare in evidenza questo aspetto, nel caso in cui venisse accertata invece l'utilità di tale manufatto, anche per il fabbricato in trattazione.

Quanto sopra, ed all'occorrenza, si ritiene possa elemento di discussione ed eventuale revisione anche dell'attuale regolamento di condominio.

Un secondo aspetto da segnalare consiste nell'accertamento e verifica dell'effettivo assoggettamento dell'intera viabilità privata in trattazione a servitù di passo, e quindi analisi quella di seguito riportata, che vuole essere un mero strumento informativo in aiuto all'eventuale aggiudicatario dei beni, e quindi propedeutico per eventuali sistemazioni e/o regolarizzazioni che potranno intervenire anche a livello giuridico tra i vari eventuali aggiudicatari.

Quanto sopra in conseguenza delle incongruenze o comunque discrasie e contraddittorietà tra i vari atti e documenti che disciplinano o hanno disciplinato tale aspetto.

Andando in ordine cronologico si rileva che secondo il regolamento di condominio appena sopra richiamato, così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata, e quindi saldo diverse e più aggiornate stesure non prodotte allo scrivente, emerge che la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in tale documento come "strada privata di accesso e scarpata", risulta testualmente "gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...", ove il cosiddetto "terreno residuo" è riferito evidentemente all'appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947, quest'ultimo facente parte del "Lotto n. 9" della presente perizia.

Ecco che già in questa prima fase nasce la perplessità secondo la quale viene individuata una servitù di passo a favore del bene in argomento, laddove, secondo fonti giurisprudenziali, e salvo quindi diversi ed ulteriori pareri e/o sentenze, un regolamento di condominio non può essere un titolo idoneo a costituire servitù, poiché vengono meno tutti gli elementi essenziali propri di un contratto costitutivo di servitù e nello specifico la volontà del terzo, la forma, la causa e l'oggetto.

Il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1138 c.c., è difatti un atto volto a disciplinare l'uso esclusivo delle cose comuni ed essendo privo di natura negoziale, non ha la funzionalità di costituire una servitù tra i condomini e terzi non appartenenti allo stabile condominiale.

A maggior chiarimento si rimanda alla lettura del contenuto del menzionato regolamento di condominio che trovasi unito in copia come allegato n. "70".

Passando quindi ora ad analizzare invece il contenuto del primo atto di compravendita che ha interessato una porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 863 sub. 1) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, si evince testualmente che "la parte venditrice si riserva il diritto di passaggio, con ogni mezzo e per ogni tempo, su tutta la viabilità privata (mappale 948 e 868 sub. 2 del foglio 91) per l'accesso ai terreni residuati derivanti dal frazionamento della strada stessa e della scarpata, ed identificati catastalmente nel foglio 91 dal mappale 947".

Anche in questo caso emerge che l'allora Società proprietaria e venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale poi dante causa dell'attuale Società esecutata, si era riservata appunto il diritto di passaggio per l'accesso all'appezzamento di terreno appena sopra citato.

Nella indicazione della riserva di passaggio non è però stata inclusa la clausola "per sé, suoi eredi od aventi causa", interpretando pertanto il decadimento di tale servitù nel momento in cui tale Società venisse estinta, o comunque non fosse poi più stata proprietaria dell'appezzamento di terreno in argomento, come effettivamente poi è avvenuto.

Infatti con atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, unito peraltro in copia come allegato n. "4", la menzionata Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata scissa andando a costituire, tra l'altro, l'attuale Società esecutata.

In tal senso, ed andando a prendere poi in esame il contenuto di un secondo atto di compravendita che ha interessato una ulteriore porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 864 sub. 2) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio a favore dell'allora Società venditrice, ovvero l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A maggior chiarimento si unisce come allegato n. "69" copia degli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, e ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741.

In tema di servitù si ritiene evidenziare un ulteriore ancora aspetto, emerso in sede di sopralluogo e quindi di verifica dello stato effettivo dei luoghi.

Come già precisato anche al paragrafo "parti comuni" è accertabile in loco la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenziali alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est.

Sempre da quanto accertabile a livello visivo, sembrerebbe che tali pozzetti di raccolta convogliano le acque meteoriche all'interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero convogliate ed indirizzate verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà.

Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord, stante il fatto che, in tale zona, in prossimità del confine con il terreno posto a valle, sul lato ovest, (quest'ultimo peraltro oggetto della presente perizia ed individuato nel "Lotto n. 9" come mappale n. 947), se non insistente anche su quest'ultimo, risulta sfociare una condotta in cemento di dimensioni comunque non trascurabili.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se a quest'ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, , ovvero se la stessa funga da scarico per eventuali ed ulteriori tipologie di liquami.

Accertamento che si renderà all'uopo necessario e che si demanda a carico dell'eventuale aggiudicatario, ovvero a verifiche che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

Come appunto già segnalato al paragrafo "parti comuni" si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell'ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto dalla scarpata inerbita, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionamenti, ed eventualmente a chi risultano a servizio, non escludendo in tal senso, accertata la effettiva situazione giuridica e funzionale degli stessi, la necessità di andare in futuro a disciplinare tale situazione mediante anche costituzioni di servitù o quant'altro risulti necessario.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce in conseguenza della edificazione ex novo, tra gli altri, dei fabbricati bifamiliari a cui risulta di fatto a servizio, su terreno per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in

data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato

conservativo” e “regolarità edilizia”, vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione ovest, sud ed est, ovvero con affacciato sulla privata viabilità di accesso sul lato ovest, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sul lato sud, fronte muro a contenimento della resede di pertinenza di altro fabbricato bifamiliare posto a livello superiore ad est, mentre sul lato nord risulta direttamente in adiacenza all’ulteriore porzione immobiliare di abitazione;

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo “sottotetto”, e composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso – soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo “sottotetto” direttamente accessibile dall’interno dell’abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell’ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta;

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l’allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest’ultima meglio descritta al dedicato paragrafo “regolarità edilizia”, si riporta di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo “continue”, e quindi un tipo di fondazione in cui l’elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

- Strutture verticali:

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

- Solai di interpiano:

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo “bausta” con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

**- Copertura, gronde:**

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura dell'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte la porzione immobiliare in parola, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura in tavelloni (o tavellonato) di laterizio e sovrastante massetto in cls, e nell'ambito della quale risulta presente un lucernario.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano costituiti da travetti in legno con sovrastanti mezzane in cotto e quindi massetto in cls.

Medesima tipologia costruttiva si rileva anche per la copertura del terrazzo posto a livello del piano primo.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

**- Altezza interna utile:**

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali cantina/lavanderia/doccia w.c. al piano seminterrato: h. mt. 2,61/2,62 circa;

- loggia esterna di ingresso al piano terreno rialzato: h. mt. 2,75/2,76;

- locali ingresso - soggiorno e cucina al piano terreno rialzato: h. mt. 2,71/2,72;

- locali camere e bagno w.c. al piano primo: h. mt. 2,71/2,72;

- terrazzo coperto a piano primo variabili da un massimo di mt. 3,27 a un minimo di mt. 2,81 misurata all'intradosso della struttura lignea;

- soffitte a piano terzo "sottotetto" variabili da un massimo di mt. 1,62/1,63 in colmo a un minimo di mt. 0,53/0,54 circa in gronda.

**- Pareti interne ed esterne:**

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

A titolo informativo si segnala che le pareti interne di suddivisione delle varie soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano totalmente rifinite al "grezzo".

**- Pavimentazione interna e rivestimenti:**

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda sia i locali accessori posti al piano seminterrato che gli ulteriori locali abitativi posti ai piani terreno rialzato e primo, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;

- per quanto attiene sia la loggia esterna di ingresso che il sovrastante terrazzo coperto, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore;

- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sul lato est e parzialmente sul lato nord, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

A titolo informativo si segnala che le soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano attualmente prive di ogni e qualsiasi pavimentazione in quanto totalmente rifinite al "grezzo".

**- Servizi igienici:**

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano seminterrato pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore crema, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20

x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza w.c., rubinetteria di serie, e munito di piccola apertura (finestra) posta in alto nell'ambito della parete esterna direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione.

Per quanto attiene tale servizio igienico si precisa essere dotato di apposito dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue avviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, accertato che tale servizio igienico è ubicato al piano seminterrato.

- bagno w.c. posto al piano primo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore azzurro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione;

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, vasca rivestita perimetralmente con la medesima tipologia di mattonelle appena sopra descritte, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato;

- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili sempre in legno laccate colore marrone.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore verde mentre internamente di colore bianco e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalino (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

Risultano altresì caratterizzate dalla presenza in prossimità della connessione delle varie rampe, di scalini posti a "ventaglio".

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Pavimentazione del vialetto nell'ambito del quale sono state accertate delle fessurazioni.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale posta all'interno del piccolo locale doccia w.c. ubicato al piano seminterrato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da

effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito nonché prodotto a livello di documentazione allo scrivente, è stato possibile rilevare che la porzione immobiliare in trattazione risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) recante il codice identificativo n. 0000554311, redatto in data 04.12.2022, e pertanto con validità 10 anni, ovvero fino al 04.12.2032, ed in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "F" con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 119,81 KWh/m2 anno.

Non è conosciuta, in quanto non comunicata allo scrivente la data dell'effettiva trasmissione di tale Attestato al Sistema Informatico Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT).

Dalle informazioni ricavabili dai dati riportati su tale Attestato, e quindi presupponendo la loro correttezza, si evince che la caldaia risulterebbe essere del tipo a "condensazione", ed installata nell'anno 2009, ed effettivamente combinata sia per riscaldamento dei locali che per la produzione di acqua calda sanitaria, e accatastata come impianto avente codice catasto n. 0001037651.

Non si rileva in tale attestato però l'indicazione della presenza all'interno dell'unità abitativa, come peraltro effettivamente accertato in loco, anche di impianto di climatizzazione estiva come meglio più nel dettaglio descritto nel prosieguo.

Per quanto poi possa tornare utile si segnala che nel menzionato Attestato, la porzione immobiliare risulta catastalmente individuata con i corretti ed attuali identificativi mappale n. 865 sub. 1 del foglio di mappa n. 91 del comune di Pescia, ma con una errata, o comunque parziale, indicazione invece della numerazione civica, riportata come via Colle del Lupo n.c. 2/bis anziché quella corretta via Colle del Lupo n.c. 2/bis 2.

Si rileva oltretutto che le indicazioni delle coordinate in esso riportate risultano indicate genericamente e quindi non associabili in maniera univoca al bene in trattazione.

Tutte quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle criticità che tale Attestato di Prestazione Energetica (APE) potrebbe presentare in caso di un suo utilizzo per passaggi di proprietà e/o contratti di locazione, rimandando pertanto alla valutazione di una sua corretta redazione e validità a quanto potrà essere accertato all'uopo, ovvero a seguito di eventuali controlli che potrebbero essere eseguiti dalla Regione Toscana. Unito alla presente come allegato n. "36" si riporta copia del menzionato Attestato di Prestazione Energetica.

- impianto di climatizzazione costituito da tre diffusori "split" dotati di unità esterna multisplit marca "Daikin", quest'ultima allocata all'esterno del fabbricato, e precisamente sul retro dello stesso, direttamente nonché sommariamente appoggiata sul marciapiede perimetrale alla facciata, mentre i tre diffusori interni trovano allocazione uno al piano terreno, installato nell'ambito del locale ingresso - soggiorno, e precisamente a parete al di sopra della porta di comunicazione con il limitrofo locale cucina, mentre gli altri due al piano primo, ovvero rispettivamente installati nelle due camere.

- impianto costituito da dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, posto a servizio del locale doccia w.c. al piano seminterrato, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, il tutto come già anche preventivamente precisato al punto "servizi igienici" che precede.

- impianto citofonico;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con relativo quadro generale incassato a parete nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato, e contatore posto invece in apposito manufatto in muratura che come già puntualizzato ai paragrafi "parti comuni" e "servitù, censo, livello, usi civici" risulterebbe insistere su un'area distaccata rispetto alla porzione immobiliare in trattazione e peraltro non oggetto quest'ultima del presente Procedimento.

- impianto TV presumibilmente dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico, e quindi con le medesime criticità già evidenziate;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica che come da precisazione resa in data 31.12.2003 prot. 033525 dal

Gestore del Servizio Idrico "Acque s.p.a." unita tra la documentazione tecnica afferente le pratiche edilizie meglio puntualizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", con la quale segnala che l'area è servita da fognatura nera;

- allacciamento alla rete di gas metano con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico e idrico, e quindi con le medesime criticità già evidenziate.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, e quindi alla loro effettiva attinenza e corrispondenza rispetto a quanto rilevabile dalle dichiarazioni ed elaborati progettuali uniti ai vari titoli autorizzativi edilizi, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "37", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "35" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita su più livelli, di cui uno parzialmente fuori terra, e quindi definibile come seminterrato,

oltre piano terreno rialzato, piano primo, ed infine piano secondo "sottotetto", tutti direttamente comunicanti tra loro a mezzo di vano scale interno, libera su tre lati, ovvero con affaccio sulla privata viabilità di accesso sul lato ovest, su distacco con affaccio su altra porzione immobiliare di abitazione sul lato sud, su distacco con muro a contenimento della resede pertinenziale di altra ancora porzione immobiliare posta a quota più elevata sul lato est, ed infine in aderenza con l'ulteriore porzione immobiliare, che unitamente alla presente risulta costituire l'intero fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui risulta far parte, e che come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, il tutto comunque di recente edificazione.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dalla resede pertinenziale esterna che come già segnalato, risulta avere sia accesso carrabile che pedonale dalla privata viabilità posta in estremità ovest.

Accessi che risultano caratterizzati quindi da cancello carrabile a due ante apribili e quindi pedonale invece ad unica anta apribile contraddistinto dal n.c. 2 bis/2, ma aventi entrambi struttura metallica zincata, a disegno semplice, e dotati di serratura elettrica con pulsante, plausibilmente collegati con l'impianto citofonico interno all'abitazione.

L'intera area pertinenziale risulta disposta quindi nel suo complesso su due livelli sfalsati tra loro e collegati da piccola rampa scale ubicata in estremità sud est.

Risulta interamente delimitata, puntualizzando che sul lato est risulta direttamente confinare con il citato muro in cemento armato di contenimento della resede pertinenziale di altra ancora porzione immobiliare posta a quota più elevata, sul lato sud risulta invece presente un muretto basso con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, sul lato ovest risultano in parte presenti i due menzionati accessi, e per la restante porzione un tratto di muro con sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice.

Risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Vialetto quest'ultimo nell'ambito del quale sono state rinvenute delle fessurazioni nella pavimentazione.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia sia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

In linea generale sono altresì rilevabili all'interno della stessa chiusini e/o pozzetti le cui utilità e funzioni potranno essere accertate all'uopo.

In questa sede è quindi necessario evidenziare anche che una ulteriore porzione di resede posta sul retro del fabbricato, ovvero sul lato est dello stesso, è risultata alla data del sopralluogo altresì pavimentata superficialmente con mattonelle in cemento, opera quest'ultima evidentemente installata in assenza di titolo edilizio.

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico la porzione immobiliare, si rileva essere costituita da una piccola loggia esterna, in avancorpo sul lato ovest, il cui piano di calpestio risulta leggermente rialzato rispetto al piano esterno della resede pertinenziale e quindi raggiungibile mediante rampa scale, e quindi tramite portoncino accediamo internamente all'abitazione che al piano terreno rialzato si presenta come costituita da un locale ad uso ingresso - soggiorno nell'ambito del quale risulta presente il vano scale di collegamento con il sottostante piano seminterrato ed il sovrastante piano primo e dotato oltre che della menzionata porta di accesso, anche di ulteriore apertura (finestra) a due ante apribili, sul lato sud.

Da detto locale accediamo quindi per mezzo di passaggio di comunicazione direttamente all'adiacente ulteriore locale ad uso di cucina, anche quest'ultimo dotato di doppia apertura, ovvero di finestra a due ante apribili oltre che ad ulteriore porta ad unica anta apribile direttamente comunicante con la resede pertinenziale posta sul lato est.

Proseguendo ancora e quindi percorrendo la rampa scale che dall'ingresso - soggiorno scende verso il sottostante piano seminterrato, ci imbattiamo in due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia.

Ciascuno dei due locali risulta dotato di un'apertura prospettante direttamente verso l'esterno, ed ubicata nella

parte alta della parete ove risulta presente, in virtù del fatto che l'intero piano in trattazione risulta impostato per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta esterna circostante.

Completa la consistenza del piano un piccolo locale doccia w.c., in avancorpo sul lato ovest, ovvero sottostante la piccola loggia esterna al piano terreno rialzato, ed anch'esso dotato di una piccola apertura direttamente prospettante verso l'esterno dell'edificio.

Come già anche segnalato nel contesto della presente, non è dato sapere se perimetralmente alle murature esterne è presente o meno uno scannafosso o comunque una intercapedine di aerazione, oppure se le medesime siano direttamente aderenti al terreno, e separate dallo stesso unicamente con dedicata impermeabilizzazione, stante il fatto che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati a livello visivo all'intero della porzione immobiliare a tale piano particolari ed evidenti fenomeni di umidità sulle murature, anche se è percepibile comunque una certa umidità ambientale, dovuta anche dalla diversità dei fattori climatici nelle stagioni calde tra l'esterno e l'ambiente seminterrato.

Stante ciò è di tutta evidenza che per le loro caratteristiche appena sopra enunciate, sono locali questi che abbisognano di una continua aerazione attraverso le aperture di cui sono dotati anche se quest'ultime di modeste dimensioni, e con la precisazione che in prospettiva futura, non è dato sapere se l'attuale situazione comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Passando ora invece ad analizzare il piano primo, che si ricorda raggiungibile anch'esso dalla rampa scale che si diparte sempre dal locale ingresso - soggiorno al piano rialzato, arriviamo a sbarcare in un piccolo disimpegno, dal quale risultano quindi direttamente accessibili gli ulteriori due locali ad uso camera nonché il bagno w.c..

Nello specifico, sbarcando nel disimpegno dalla rampa scale, troviamo quindi subito sulla sinistra la porta di accesso alla prima delle due camere, ovvero quella di maggiori dimensioni dotata sia di finestra che di porta, entrambi a due ante apribili, quest'ultima peraltro quale diretto accesso alla terrazza coperta.

Terrazza che risulta di fatto in avancorpo sul lato ovest del fabbricato, e quindi avente una conformazione planimetrica identica a quella della sottostante loggia al piano terreno rialzato, e conseguentemente ancora rispetto a quella del piccolo locale doccia w.c., quest'ultimo posto come già segnalato, al piano seminterrato.

Uscendo idealmente quindi dalla porta della camera appena sopra esaminata ed immettendosi nuovamente nel piccolo disimpegno, ci imbattiamo in una ulteriore porta, sulla destra, di ingresso all'ulteriore camera, ovvero quella di minori dimensioni, quest'ultima dotata invece di una unica finestra a due ante apribili.

In ultimo rileviamo al piano primo la presenza poi del locale bagno w.c., dotato anch'esso di finestra ad una unica apribile, e direttamente prospettante verso l'esterno.

Riposizionandosi ora all'interno del più volte menzionato piccolo disimpegno, rileviamo che nell'ambito del relativo soffitto risulta presente una botola dotata di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso alle sovrastanti soffitte poste quindi al piano individuabile come secondo "sottotetto".

Soffitte che risultano rifinite completamente al "grezzo" e che per loro natura risultano altresì presentare altezze interne del tutto modeste.

Altezze che misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, sono individuabile in un massimo di circa mt. 1,62/1,63 misurata in corrispondenza del colmo, ovvero nella parte più alta, per poi abbassarsi gradualmente fino ad arrivare ad un'altezza in gronda, ovvero nella parte più bassa, ove si rileva misurare appena circa mt. 0,52/0,53.

Piano "sottotetto" che risulta caratterizzato dalla presenza all'interno dello stesso di pareti in laterizio forato, anche perimetralmente alle murature esterne in elevazione, realizzate secondo una precisa logica, ovvero al fine di fungere da appoggio ai sovrastanti tavelloni (o tavellonati) sempre in laterizio, questi ultimi costituenti di fatto la copertura dell'intera porzione immobiliare, giusto quanto anche desumibile dalla documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A titolo informativo, e stando sempre alle indicazioni di quanto graficamente riportato nella citata documentazione progettuale, risulta essere stata prevista sulla copertura, e quindi al di sopra dei tavelloni in laterizio, oltre che il canonico massetto in cls, anche uno strato di coibentazione indicato in uno spessore di

circa cm. 4.

In tal senso non è dato sapere se tale strato di isolamento sia stato effettivamente posato in opera, in quanto allo stato dei luoghi evidentemente non accertabile, e rimandando perciò tale verifica laddove si rendesse necessario, stante il fatto che tra la documentazione tecnica che è stato possibile acquisire dal Comune di Pescia, ovvero, per meglio dire, quella che è stata rintracciata e messa a disposizione dello scrivente, non sono emerse dichiarazioni, studi e/o relazioni anche ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., che avvalorano tale circostanza.

Per quanto attiene la copertura della porzione immobiliare di interesse, si ricorda essere dotata di manto in laterizio del tipo "portoghesi", e dotata di piccolo lucernario sulla falda lato est.

Volendo stilizzare la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di una porzione immobiliare avente una conformazione geometrica del tutto regolare, distribuita su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", individuando nella porzione seminterrata i locali accessori, al piano terreno rialzato i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto" comprendente ulteriori locali accessori ad uso soffitte.

Conformazione geometrica che riveste pertanto un carattere di semplicità e linearità anche delle facciate, con unico elemento di discontinuità costituito dall'avancorpo presente in estremità ovest, comunque di modesto impatto visivo sia per le sue dimensioni comunque ridotte che per il fatto che risulta essenzialmente costituito, per quanto fuori terra, dalla loggia di ingresso e sovrastante terrazzo coperto.

Si coglie l'occasione a questo punto per sottolineare un aspetto legato prettamente ad una mera valutazione di carattere tecnico e funzionale dell'unità abitativa, anche in prospettiva della valutazione e quantificazione del più probabile valore di mercato che verrà con la presente perizia attribuito alla medesima, ovvero il fatto che a servizio della zona "giorno" posta al piano terreno rialzato e la zona "notte" posta invece al sovrastante piano primo, è presente un unico servizio igienico, ritenendo invece in una ideale situazione accertato anche comunque la recente epoca di realizzazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, l'opportunità di avere un ulteriore servizio igienico anche al piano terreno rialzato, significando che quello posto al sottostante piano seminterrato, non risulta convenientemente e funzionalmente adatto per un uso a servizio dei locali abitativi.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "37" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare individuata per l'occasione con la lettera distintiva "C" (Lotto n. 3), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "35" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

## **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di una viabilità privata per la sua maggior parte asfaltata ed utilizzata anche per posteggio autoveicoli, la cui consistenza scaturisce sostanzialmente da uno scorporo andato ad effettuare a livello catastale dalla

maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale sono stati poi edificati i vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione.

Scorporo che ha previsto pertanto la individuazione di più lotti, costituiti tra gli altri, dai vari fabbricati bifamiliari di nuova costruzione e relative aree scoperte pertinenziali, oltre che di ulteriori aree tra cui si annovera proprio la viabilità privata di accesso e quindi a servizio anche di alcuni dei sopra citati fabbricati di nuova edificazione.

In particolare, la viabilità in trattazione, che si ribadisce essere catastalmente individuata nel suo complesso dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, si snoda a partire dalla pubblica via Colle del Lupo a nord per svilupparsi con andamento leggermente curvilineo verso sud, ove trova poi termine.

Sul lato est risulta delimitata da recinzioni, di varia natura e tipologia, a separazione delle aree pertinenziali dei tre fabbricati bifamiliari, nonché dell'ulteriore fabbricato, quest'ultimo già esistente e di remota costruzione, che si snodano su tale lato, ed ai quali garantisce sia l'accesso pedonale che carrabile.

In estremità nord di tale lato, risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio dei tre fabbricati bifamiliari appena sopra menzionati.

Sul lato ovest, a margine quindi del limite asfaltato, è presente invece una zona inerbita ove risultano allocate piante ornamentali di "oleandro" intervallate da piante di cipresso e quindi i vari lampioni per l'illuminazione che si sviluppano per tutta la lunghezza del tratto asfaltato da nord verso sud.

In estremità nord di tale lato è accertabile altresì la presenza di un paolo ENEL.

Sempre su tale lato ovest, rinveniamo poi una recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica, dalla quale si diparte poi la scarpata inerbita che scende per proseguire in pendenza verso ovest con inclinazione pressoché lineare.

Su tale lato, e quindi a delimitazione con il terreno confinante, quest'ultimo individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947, non risulta nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine.

Ulteriore scarpata inerbita, di più contenute dimensioni, si rileva inoltre in estremità sud, ovvero a partire dalla fine della zona asfaltata fino ad arrivare alla fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro individuabile plausibilmente come limite di proprietà con l'ulteriore terreno confinante non oggetto evidentemente del presente Procedimento.

Come già enunciato anche al paragrafo "stato manutentivo", emerge per quest'ultima scarpata inerbita l'evidenza di leggeri fenomeni di cedimento del terreno a causa dell'azione erosiva delle acque meteoriche, il tutto, plausibilmente quale conseguenza anche della movimentazione del terreno e/o del non corretto assestamento e compattamento dell'eventuale materiale di risulta assommato al di sotto a tale porzione di terreno in occasione dei lavori di edificazione dei fabbricati, tra gli altri, a cui la viabilità privata in argomento è a servizio.

Riallacciandosi alla fossetta campestre appena sopra menzionata, posta in estremità sud della scarpata, è accertabile in loco il posizionamento all'interno della stessa, di un pozzetto caditoia nel quale va a confluire una tubazione in cemento, quest'ultima plausibilmente di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal tratto asfaltato della viabilità privata in trattazione.

Da tale pozzetto si dirama poi un corrugato che corre interrato per un breve tratto lungo la fossetta in senso est ovest, per poi ripresentarsi a cielo aperto nella parte più a valle, ovvero in corrispondenza dell'innesto dell'ulteriore fossetta a cielo aperto, quest'ultima proveniente però dal terreno individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947.

Rimanendo in tema di tubazioni di scarico, se ne rileva ancora un'altra al piede della scarpata lato ovest, in estremità nord.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se anche quest'ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, e se la stessa vada ad insistere anche sul terreno adiacente sul lato ovest appena sopra menzionato e costituente il "lotto n. 9" della presente perizia.

Come già segnalato su tale lato ovest non risulta infatti nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine tra la scarpata a corredo della viabilità privata ed il terreno adiacente.

Verifica questa che si demanda agli eventuali aggiudicatari dei beni, come peraltro anche l'accertamento della effettiva insistenza o meno nell'ambito della scarpata lato ovest, di due pozzi o presunti tali.

Come appunto già segnalato al paragrafo “servitu', censo, livello, usi civici” si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell'ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nella porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto da una scarpata, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo “provenienze ventennali” nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionanti, ed eventualmente a chi risulta a servizio.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita giudiziaria.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. “21” attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato, nonché a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. “37”.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^ - 2^**

L'immobile risulta libero

Come già segnalato al dedicato paragrafo “precisazioni”, in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei

contratti di locazione e/o comodato con le relative copie, dalla cui analisi è emerso che per la presente porzione immobiliare è stato stipulato da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata, un contratto di locazione per uso abitativo datato 11.02.2015, regolarmente registrato a Pescia il 12.02.2015 al n. 228 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 01.03.2015 e quindi con scadenza al 28.02.2019, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anno, ovvero fino al 28.02.2023, con il quale il bene staggito è stato effettivamente locato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al proprio nucleo familiare.

Stante ciò e come risultante anche dal verbale di accesso redatto nell'occasione dal personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) in data 01.07.2024, la porzione immobiliare, alla data del sopralluogo è risultata comunque libera da persone e cose.

In tal senso la stessa è da ritenersi all'attualità libera.

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Trattasi di un bene costituente di fatto una utilità comune, ai fini del presente Procedimento può ritenersi libero, ovvero a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^ - 2^**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>04/08/1998</b> al <b>25/06/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361		
Dal <b>03/12/1998</b> al <b>25/06/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388			
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T		
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T		
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

ASTE GIUDIZIARIE®		Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T
-------------------	--	----------------------------------	------------	-------	----------

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani seminterrato, terreno e primo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 865 sub. 1, categoria A/7, classe 1^ consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 e Rendita Catastale € 464,81", e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a

Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stato pertanto realizzato anche il fabbricato bifamiliare di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ...omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis..... sul quale insistono un fabbricato ad uso civile abitazione elevato su tre piani fuori terra (compreso il piano terra), composto da quindici vani catastali tre manufatti poco distanti dal predetto fabbricato .....omissis.....".

A titolo puramente informativo si segnala che quest'ultimo fabbricato si precisa individuare di fatto quello che nella presente perizia è individuato come "lotto n. 9", oltre agli ulteriori tre manufatti che allo stato dei luoghi non risultano più essere presenti in loco, in quanto demoliti, giusto quanto meglio puntualizzato nel merito al dedicato "paragrafo "regolarità edilizia".

All'epoca tale appezzamento di terreno e fabbricato, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere la porzione immobiliare con relative aree pertinenziali, trovava una propria rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 21, are 48 e centiare 50, seminativo arborato, classe 3, reddito Dominicale € 17,53 e reddito Agrario € 25,05,
- mentre al Catasto Fabbricati del medesimo foglio di mappa dai mappali:
  - n. 22 subalterno 1
  - n. 22 subalterno 4, categoria C/2;
  - n. 22 subalterno 5, categoria A/2.

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che il predetto terreno ricadeva appunto in area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del

Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede esclusiva con sovrastanti tre piccoli fabbricati di pertinenza ..... omissis..... b) corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede di proprietà su cui insistono tre piccole pertinenze ..... omissis..... b) vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni e fabbricati in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani

Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361			
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/03/2013 al 22/03/2018	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	02/08/2013	1997	serie 1T
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/03/2018 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Centoni	22/03/2018	397	357
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	23/03/2018	1478	1013
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/08/2020 al	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			

21/06/2023		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T		
Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	21/06/2023	51584	16741
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	22/06/2023	3523	2424
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro

sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà dei diritti pari a 6/7 dell'intero sul bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, sono stati assegnati i diritti di comproprietà allora spettanti alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra al bene in argomento pari a 6/7, unicamente identificato nel suo complesso, al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "area urbana di mq. 30, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 868 sub. 2;" ed ancora, "area urbana di mq. 1.880, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 948", e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

A mero titolo informativo, e quindi per rapportarsi ai diritti di comproprietà effettivamente spettante all'attualità alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva che quest'ultima con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, ha venduto, tra gli altri beni, i diritti di comproprietà pari ad 1/7 del bene in argomento, residuandogli pertanto i diritti di comproprietà pari a 5/7, ovvero quelli oggetto della presente perizia.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, tra i quali i diritti di comproprietà per una quota pari ad 1/7 (un settimo) dell'intero sulle aree urbane site in Comune di Pescia, frazione Ponte all'Abate, via Colle del Lupo, della consistenza catastale complessiva di mq. 1.910, costituenti la strada privata di accesso al complesso edilizio .... omissis .... e riportate al Catasto Fabbricati del comune di Pescia al foglio 91, particelle 948, consistenza catastale mq. 1.880 e 868 sub. 2 consistenza catastale mq. 30.", e quindi andando a conformarsi con quanto enunciato e puntualizzato anche al paragrafo "titolarità".

Proseguendo ora nella cronologia dei passaggi storici di proprietà, si accerta che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale appunto dante causa dell'odierna Società esecutata, era residuata invece dei diritti di comproprietà pari a 6/7 dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, per aver venduto, tra gli altri, proprio i diritti di comproprietà pari ad 1/7 sul bene in trattazione.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che l'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "diritti di comproprietà pari ad 1/7 su striscia di terreno adibita a viabilità privata di accesso compreso scarpata..... omissis .....censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia nel foglio di mappa 91 con il mappale 948, area urbana di mq. 1.880 ..... con il mappale 868 sub. 2, area urbana di mq. 30.....".

Quanto scaturisce dal contenuto dei due ultimi atti menzionati, uniti in copia come allegato n. "69", rispecchia il concetto espresso anche al paragrafo "titolarità", ovvero la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione avente diritto, una quota di comproprietà sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e

numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risultano annoverati, anche i beni in trattazione, con la precisazione che l'attuale porzione di viabilità privata oggi identificata dal mappale n. 948, trovava all'epoca dell'atto corrispondenza nella maggior consistenza dei mappali n. 845 et n. 862.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stata pertanto realizzata anche la viabilità privata in trattazione.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis.... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis.....".

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che per il predetto terreno era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva

proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 21 di mq. 4.850, n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e

Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^ - 2^**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00  
Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009

**Trascrizioni**

• **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescia il 16/04/2004

Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

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

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

• **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

• **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

• **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

• **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

**Annotazioni a iscrizioni**

• **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

• **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo “dati catastali”, si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 865 subalterno n. 1, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto costituisce una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, edificato in epoca comunque recente su area all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale “cessione di diritti reali a titolo oneroso”, e quindi poi corretta come “convenzione edilizia”.

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella “certificazione sostitutiva notarile” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Per quanto occorrer possa, e quindi a titolo puramente informativo, si segnala che nelle convenzioni appena sopra citate l'identificazione catastale in esse riportate, è evidentemente attinente a quella che all'epoca risultava essere stata attribuita ai vari terreni su porzione dei quali poi è stato proceduto alla edificazione, tra gli altri, anche del fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Terreni che si ricorda appunto all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fattone con atto pubblico di “assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società” ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare, e successivo ancora atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, rimandando in tal senso alle copie degli stessi atti unite alla presente come allegato n. “7”.

Per una maggiore chiarezza si rimanda anche alla lettura correlata di quanto enunciato al paragrafo “provenienze ventennali” in merito ai vari atti traslativi che hanno riguardato appunto i medesimi beni successivamente alla stipula delle sopra citate convenzioni, e quanto puntualizzato al paragrafo “cronistoria dati catastali” per quanto attiene invece le variazioni catastali che sono contestualmente intervenute nel corso degli anni proprio a modifica degli identificativi e consistenze originarie, e che hanno condotto, in ultimo, all'attuale situazione del bene staggito così come rappresentata nella presente perizia tecnica.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l'ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in

data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue. A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.20213 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare, e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data 16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest'ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l'atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall'attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Per quanto possa tornare utile ai fini del presente Procedimento, e quindi in relazione a quanto già precisato e motivato, tra gli altri, anche al paragrafo "parti comuni", al quale evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza, si intende puntualizzare anche in questa occasione che a partire dal sopra descritto mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, per arrivare quindi, in ultimo al pignoramento immobiliare appena sopra descritto, nessuna indicazione e menzione è stata fatta in relazione ai beni individuati catastalmente sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia, dai mappali n. 948 quale area urbana di catastali mq. 1.880 et n. 868 subalterno 2, anch'esso con qualità "area urbana" ma di mq. 30, ovvero quei beni che di fatto identificano rispettivamente la privata viabilità, quale unico accesso al bene staggito, nonché un'area scoperta di forma pressoché triangolare e sulla quale risulta plausibilmente insistere il manufatto in muratura all'interno del quale sono allocati i contatori utenze acqua, luce e gas, tra gli altri, a servizio anche del medesimo bene.

Unite alla presente come allegato n. "25" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 28/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescia il 16/04/2004  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/11/2024  
Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268  
Quota: 5/7  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto risulta realizzato quale conseguenza della edificazione di nuovi fabbricati e relative opere di urbanizzazione su di un terreno all'epoca in proprietà del

signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "75" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^ - 2^**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;

2. residenza specialistica;

3. residenza collettiva

4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato:

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche in genere;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
12. mobilità meccanizzata.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6. Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei prevalenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

## **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.

Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

- in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. viabilità esistente;

-Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^ - 2^**

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 risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo.

Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);

- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Quale utile premessa a quanto quindi nel prosieguo riportato si ritiene utile segnalare che quanto in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di comunque recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo unite alla presente, tra l'altro, come allegato n. "25", e che come già anche sommariamente segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e che hanno previsto da parte dell'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195."

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Quanto sopra si ribadisce essere quello che è stato possibile acquisire dalla visione della documentazione tecnica reperita all'interno delle varie pratiche edilizie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, precisando comunque che proprio a maggior chiarimento della stessa, e quindi anche in relazione alle pattuizioni di cui alle convenzioni edilizie appena sopra citate, lo scrivente già in data 26.04.2024, ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Ad oggi non vi è evidenza di alcuna risposta ricevuta dal citato Ufficio del Comune di Pescia.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" e quindi alle varie richieste avanzate che risultano unite alla presente come allegato n. "15".

Quanto sopra, accertate anche le varie dinamiche intercorse con il Comune di Pescia, vuole presentarsi come necessaria prefazione a quanto potrà essere poi meglio valutato ed interpretato in merito agli avvenuti o meno totali adempimenti previsti nelle convenzioni edilizie da parte del concessionario o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e quindi in merito alla effettiva validità che potrà essere riconosciuta all'attestazione di abitabilità presentata, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Passando ora all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta quindi che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 05, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al n. 9354 di protocollo generale in data 14.04.2003.

Secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente si rileva che la soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" e "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla presente perizia.

In tal senso ed a titolo informativo si evidenzia che il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "C".

Per quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto meglio illustrato anche graficamente nelle tavole n. 3 e 4 unite proprio alla menzionata Concessione Edilizia n. 24 anno 2004.

A titolo informativo e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione progettuale messa a disposizione, si riferisce quindi che in prospettiva dei calcoli e verifiche dei parametri edificatori di ogni singolo lotto andati ad effettuare da parte del tecnico progettista, e quindi ovviamente il tutto propedeutico per addivenire ad una maggiore "potenzialità" edificatoria da poter sfruttare, è stata prevista la preventiva demolizione di tre manufatti accessori già insistenti nell'ambito dell'area edificabile, costituiti così come accertabile, in un fienile, un forno con annessa porcilaia ed una capanna, e per i quali si segnala essere stata quindi presentata sempre dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apposita istanza acquisita in data

27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 – Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori di demolizioni nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Appurato a titolo informativo quanto appena esposto, si accerta che la soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004, e quindi per quanto di interesse per il caso di specie, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione identificato appunto con la lettera "C", elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto".

Fabbricato costituente quindi una unica unità abitativa sviluppantesi ai piani terreno e primo, ovvero costituita dalla zona "giorno" al piano terreno e zona "notte" al piano primo, dotata di locali cantina e garage, questi ultimi ubicati invece al piano interrato e raggiungibili per mezzo di vano scala interno di comunicazione, oltre che da rampa carrabile esterna, il tutto corredato di piccolo porticato di ingresso al piano terreno con sovrastante terrazza, quest'ultima evidentemente accessibile dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

-le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente;

-il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico.

Prescrizione queste previste evidentemente nella presente Concessione Edilizia di cui si discute, e comunque tenute ferme anche nei successivi atti autorizzativi in variante come poi di seguito enunciati, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Proprio in tal senso si segnala fin da ora che come anche già accennato nel contesto della presente perizia, e precisamente ai paragrafi "consistenza" e "stato conservativo", non è dato sapere allo scrivente se ad esempio, perimetralmente alle porzioni di muratura esterne poste al di sotto del piano di calpestio, e quindi da ritenersi interrate, vi sia o meno la presenza della prescritta intercapedine larga non meno di cm. 60 ed avente un piano impostato a cm. 30 inferiore rispetto a quello interno.

Quello che lo scrivente può riferire, è che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possono far presumere alla presenza di tale intercapedine, anche in virtù del fatto che non si rilevano bocche e/o sfiati di aerazione/ventilazione di nessun genere.

Di tale aspetto tecnico non se rileva traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante, e tantomeno nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta nel prosieguo.

Quanto sopra naturalmente fatto salvo eventuali diversi riscontri che potranno emergere a seguito di specifici accertamenti, anche a mezzo di saggi invasivi, e che si demandano evidentemente ad onere dell'eventuale aggiudicatario, ovvero sulla base di documentazione fotografica scattata anche nel corso dei lavori di edificazione e che potrà essere rintracciata a conferma appunto dell'effettiva esistenza di tale intercapedine.

Passando ora alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli direttamente sfociante all'esterno, allo stato dei luoghi, si rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato, salvo che lo stesso non prosegua mediante tubazione in altezza fino all'estradosso della copertura, o comunque salvo evidentemente l'adozione di diverse tipologie di aspirazione od espulsione fumi comunque assentite dalle normative dell'epoca, ma delle quali non se ne è rilevata traccia all'interno delle pratiche così come messe a



disposizione dello scrivente.

Prescrizioni queste due appena elencate e previste nella Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 che hanno fatto sostanzialmente seguito al parere igienico sanitario preliminarmente acquisito e rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia – zona della Val di Nievole e recante il protocollo del 16.04.2003.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, si evidenzia oltretutto la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa".

Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 09.01.1991 n. 10.

Deposito richiesto peraltro anche nei successivi Permessi di Costruire in variante nel prosieguo descritti.

Di tale relazione tecnica non se ne è rilevata però traccia tra la documentazione fornita allo scrivente, e nemmeno unita come allegato alla certificazione di abitabilità finale nel prosieguo analizzata, il tutto a conferma di quanto già segnalato anche nella parte introduttiva del presente paragrafo in merito alle evidenti difficoltà riscontrate dallo scrivente nell'acquisizione della documentazione tecnica richiesta al Comune di Pescia.

Stante ciò non è dato sapere se tale relazione sia poi stata effettivamente redatta e quindi prodotta al Comune.

A completamento delle sommarie indicazioni sopra esposte, e quindi sempre sulla base di quanto potuto rilevare tra la documentazione messa a disposizione, si riferisce che in virtù del rilascio, tra le altre, anche della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 è stata depositata apposita istanza acquisita in data 02.04.2005 al n. 7934 di protocollo generale con la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori per la realizzazione, tra gli altri, anche del fabbricato di cui risulta far parte il bene staggito, indicato nella data del 04.04.2005.

Proseguendo ora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con apposita istanza depositata in data 08.04.2005 ed acquisita al n. 8488 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 25/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.05.2005 parere n. 04, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005.

A titolo informativo, si ricorda che la predetta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta in proprietà dei terreni oggetto di edificazione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, per acquisto fattone proprio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero il titolare della originaria citata Concessione Edilizia n. 24 anno 2004.

Fatta tale precisazione si segnala che la variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta.

Dai grafici progettuali si rileva una impostazione distributiva delle due nuove unità abitative sostanzialmente invariata rispetto alle originarie previsioni, con la zona "giorno" posta al piano terreno, la zona "notte" al piano primo, mentre per il piano interrato si rileva complessivamente la presenza di due locali ad uso cantina accessibili unicamente a mezzo del vano scala interno, in luogo delle cantine e garage inizialmente previsti e con accesso anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile.

A corredo delle due unità sono pertanto rimaste anche due piccole logge di ingresso con sovrastanti terrazzi, questi ultimi accessibili appunto dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 appena sopra riportata.

Tale precisazione al solo fine di segnalare che sulla base delle indicazioni progettuali rilevabili dai grafici uniti appunto alla variante in trattazione, ovvero al Permesso di Costruire n. 62 anno 2005, si rileva questa volta, e

per i locali interrati, la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Previsione quest'ultima che salvo diverse interpretazioni, non rispecchia comunque quanto invece già prescritto nella iniziale Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 in tema di isolamento e aerazione delle pareti perimetrali esterne.

Infatti quest'ultima soluzione progettuale di variante si limita alla individuazione di aperture del tipo a "bocca di lupo" localizzate, e non quindi alla realizzazione della prescritta intercapedine ventilata perimetralmente alle murature esterne come già descritta in precedenza.

Proseguendo ancora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con ulteriore istanza depositata in data 15.12.2005 ed acquisita al n. 30392 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 88/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante al Permesso di Costruire n. 62 anno 2005, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 13.01.2006 parere n. 08, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006, ritirato il 06.04.2006.

Per quanto occorre possa si rileva anche in questo caso che in sede di rilascio di tale Permesso di Costruire in descrizione è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 appena sopra riportata.

Variante progettuale che ha previsto pertanto il mantenimento delle unità abitative con previsione di lievi modifiche prospettiche, diversa sistemazione delle opere esterne, ribassamento della quota esterna del fabbricato con conseguente aumento dell'altezza massima, ed ulteriore piccolo ampliamento della superficie coperta.

Nella relazione tecnica di corredo alla pratica edilizia in esame, viene altresì precisato, tra le variazioni previste, anche "l'aumento dell'altezza interna del piano interrato, da ml. 2,40 a ml. 2,70".

In effetti si rileva anche nei grafici progettuali l'indicazione per tale piano interrato di un'altezza di mt. 2,70.

Indicazione quest'ultima che però risulta essere stata poi graficamente depennata, con apposizione, a penna, della indicazione della nuova altezza pari a mt. 2,60.

Variazione grafica questa che si rileva essere stata apportata direttamente dal tecnico progettista in data 16.03.2006, mediante dichiarazione in tal senso direttamente apposta a penna su detti grafici progettuali ed accompagnata da timbro professionale.

Variazione apportata pertanto ai grafici progettuali successivamente al loro deposito presso il Comune di Pescia, e plausibilmente effettuata al fine di rispettare quanto prescritto nel già menzionato parere igienico sanitario rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia - zona della Val di Nievole e recante il protocollo n. 10010 del 16.04.2003, con il quale oltre alle prescrizioni già sopra segnalate, era richiesto anche che "i vani cantina per altezza e per dislocazione dovranno possedere, avere e mantenere destinazione accessoria non abitabile", e quindi in osservanza anche di quanto richiesto dal Comune di Pescia con nota del 24.01.2006 in sede di istruttoria della presente pratica di variante, con la quale viene testualmente precisato che "la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole a condizione che l'altezza del piano seminterrato sia mantenuta a mt. 2,60 .....omissis.....".

Per quanto potuto accertare tra la documentazione così come fornita dall'Amministrazione Comunale, si segnala che in data 13.03.2008 l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.03.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 04.10.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.01.2009 al n. 1186 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 15/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.05.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici

progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Sulla base dei riscontri che è stato possibile effettuare in sede del sopralluogo, si osservano tuttavia delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato invece nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo.

Si rilevano anche lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne.

Lievi differenze per le quali ci si può comunque appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso si vuole portare in evidenza, a mero titolo esemplificativo, il fatto che secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi, si rileva, ad esempio, che il piccolo disimpegno "notte" posto al piano primo risulta avere una larghezza nel punto più stretto inferiore alla misura di mt. 1,00 come invece progettualmente previsto.

Tale puntualizzazione solo per evidenziare che non è dato sapere se tale misura pari a mt. 1,00 risultava quella minima prevista dai regolamenti edilizi e/o norme tecniche in vigore all'epoca di edificazione del fabbricato, ovvero se così fosse, si ritiene plausibile che tale minore larghezza sia comunque non rilevante proprio in relazione alle normative in tema di tolleranze costruttive attualmente in vigore o che appunto potranno essere emanate.

Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà evidentemente essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente prevista.

Di tutt'altro aspetto si configurano invece ulteriori criticità, una su tutte, quella legata agli attuali accessi sia alle soffitte "sottotetto", che all'estradosso della copertura della porzione immobiliare di interesse.

Accessi che si ricorda, nel primo caso, essere costituito da una botola posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno posto al piano primo, e dotata quindi di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso appunto alle sovrastanti soffitte "sottotetto", mentre nel secondo caso, costituita da un lucernario posto nell'ambito della falda di copertura lato est.

Tali accessi, in conformità anche a quanto richiesto dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi sopra richiamati, devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In tal senso si richiama proprio anche quanto prodotto a livello di documentazione e dichiarazioni tecniche progettuali consegnate allo stesso Comune di Pescia, per segnalare che le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50.

Secondo quanto rilevabile invece allo stato dei luoghi, e con le dovute tolleranze, emerge che la botola di accesso con scala retrattile alle soffitte "sottotetto" risulta avere dimensioni di passaggio di circa mt. 0,52 x mt. 0,72 e quindi superficie di circa mq. 0,37, mentre nel caso del lucernario, evidenziamo delle dimensioni planimetriche del passaggio di circa mt. 0,47 x mt. 0,59 e quindi per una superficie di circa mq. 0,28.

Dimensioni e superfici appena sopra prospettate evidentemente inferiori a quelle previste da normativa, ovvero come previsto dalla documentazione tecnica progettuale prodotta al Comune di Pescia in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi edilizi.

Piccolo inciso per segnalare oltretutto che il piccolo lucernario posto appunto nell'ambito della falda lato est, non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori in esame.

Mancata rappresentazione grafica che si rileva anche per quanto attiene l'intero piano secondo "sottotetto",

circostanza questa che sulla base della quale non è possibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali, ovvero individuabili, anche se con diversa disposizione e quantità, nella Tav. S - 08 relativa a "carpenteria coperture e dettaglio gronda" unita alla pratica strutturale depositata in data 14.02.2006 ed acquisita al n. 44661 di protocollo e rubricata al n. 27094 di pratica in pari data.

Pratica strutturale che comunque ritroviamo più puntualmente descritta nel prosieguo del presente paragrafo. Effettuato questo breve excursus e riprendendo quindi il filo del discorso legato alle criticità rilevanti per i due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, si vuole evidenziare che proprio secondo quanto previsto dal menzionato art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, si legge al punto 13 che "I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", ed al successivo punto 14 puntualizza che "La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00."

Quanto sopra alla luce del fatto che in sede di rilascio del Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005), il Comune di Pescia ha espressamente richiesto la produzione della documentazione tecnica e relative dichiarazioni proprio come da normativa all'epoca già in vigore.

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente si precisa oltretutto non essere stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Analoga circostanza anche per quanto attiene gli ulteriori dispositivi previsti sempre da normativa, e che secondo quanto potuto desumere unicamente a livello visivo, risulterebbero presenti sull'estradosso della copertura, quali palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole e ganci di ancoraggio. Non è dato sapere, per ovvie ragioni legate al non avvenuto accesso sulla copertura da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, se anche tali dispositivi risultano essere poi stati installati come da previsioni progettuali, o comunque correttamente installati e nel numero previsto, e soprattutto se risultano essere stati regolarmente eseguite le manutenzioni periodiche di tali dispositivi.

Evidenziato tale aspetto si ritiene utile ora passare ad analizzare le ulteriori particolarità legate a quanto potuto verificare in sede di disamina degli elaborati grafici raffiguranti appunto lo stato finale ed allegati alla Comunicazione di fine lavori acquisita in data 15.01.2009 al n. 1186 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 15/2009, in parola.

In prima battuta si evidenzia che nella Tavola grafica n. 2 "Stato Finale", nel locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", ancorché lo stesso sia invece rilevabile nella "sezione B - B" riportata nella medesima tavola progettuale

Incongruenza questa che si ritiene possa configurarsi come un mero errore grafico, o comunque come potrà essere meglio catalogata dal Comune di Pescia in sede di una eventuale richiesta di pratica di regolarizzazione. Ulteriore incongruenza di natura grafica si individua nella "porta finestra" che secondo quanto graficamente apprezzabile e interpretabile nella "pianta piano terra" della Tav. 2 "Stato Finale", risulterebbe classificabile invece come "finestra", ancorché secondo quanto poi raffigurato nel prospetto lato est e nella sezione "A - A" della medesima tavola, risulta effettivamente riportata una "porta finestra".

Si ritiene opportuno ora andare ad analizzare quanto apprezzabile in tema di rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei vari locali di abitazione che compongono la porzione immobiliare in trattazione, e quindi secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali e dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pescia.

In tal senso si riferisce che nell'apposita Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illumino - tecnici" unita alla Comunicazione di fine lavori in descrizione, non risultano specificatamente esplicitate le singole misure delle varie aperture (finestre e/o porte/finestre) a servizio di detti locali, ma vengono unicamente indicate le superfici delle medesime, distinte tra superficie illuminante e superficie areante, senza quindi alcuna indicazione delle misure e criterio di calcolo adottato che hanno condotte a tali risultanze di superficie.

Andando ad estrapolare da tali superfici, e quindi andando ad interpretare quanto più possibile le indicazioni progettuali e rapportato a quanto effettivamente in loco, si possono ottenere indicazioni di dimensioni e rapporti di aerazione ed illuminazione delle varie aperture che in taluni casi differiscono con quanto appunto effettivamente rilevabile in loco, ovvero secondo quanto risultante dal metodo di calcolo applicabile secondo la normativa appena sopra accennata.

Stante ciò, e quindi salvo diverse soluzioni interpretative di calcolo per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti in relazione anche alla tipologia di vetri in dotazione ai singoli infissi, su tutti il portoncino di ingresso principale al piano terreno rialzato, non si esclude un necessario loro adeguamento anche con eventuale sostituzione dell'infisso medesimo.

Per quanto poi di attinenza al rispetto degli ulteriori parametri edilizi, a partire dalla superficie minima permeabile dell'area scoperta pertinenziale al bene in questione, per passare poi alla superficie minima adibita a parcheggio, e per finire con gli ulteriori parametri dimensionali del fabbricato, tutti così come progettualmente previsti, non si evidenziano particolari incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, salvo evidentemente più puntuali verifiche ed accertamenti che potranno essere eseguiti all'uopo, ma che dovranno giocoforza evidentemente riguardare comunque l'analisi di tutto il comparto interessato dal piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, ovvero l'intero lotto all'epoca edificabile sui quali sono stati evidentemente poi sviluppati i vari calcoli e verifiche urbanistiche, e che hanno pertanto interessato anche il fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

In tal senso, e per quanto attiene nello specifico il rispetto della superficie minima permeabile dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare di interesse, si segnala che alla data del sopralluogo nell'ambito di quest'ultima, ovvero nella porzione lato est, è risultata presente un'area pavimentata non progettualmente prevista ed al di sopra della quale è presente una struttura precaria di forma circolare tipo gazebo.

Opera quest'ultima all'uopo evidentemente oggetto di asportazione, in quanto realizzata in assenza di specifico titolo abilitativo.

Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, non si rilevano per gli stessi particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni di natura residuale.

In relazione ancora all'area pertinenziale, e proprio in riferimento alla porzione lato est, è necessario puntualizzare un ulteriore aspetto che emerge dall'analisi comparativa di quanto riportato come previsioni progettuali nella Tavola grafica n. 4 della iniziale Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 e lo stato effettivo dei luoghi, in relazione alla distanza intercorrente tra la facciata lato est della porzione immobiliare ed il muro posto frontalmente, sempre sul lato est, quest'ultimo a contenimento dell'area scoperta di pertinenza di altra porzione immobiliare posta a quota più elevata.

In sostanza si rileva dai grafici progettuali una distanza che graficamente si interpreta indicata in mt. 5,00 tra la facciata esterna del fabbricato e plausibilmente la mezzeria del predetto muro di confine.

Indicazione questa che nei grafici poi uniti alla Comunicazione di fine lavori in argomento non se ne rileva più traccia.

Stante ciò, ed appurato che allo stato effettivo dei luoghi si può rilevare una distanza tra la facciata esterna del fabbricato e l'opposta facciata esterna del citato muro, pari a circa mt. 4,83 o quanti effettivamente siano, si rimanda a più precise verifiche che potranno essere fatte anche in relazione all'accertamento dell'effettivo spessore del muro in argomento, e quindi al fine di valutare l'avvenuto o meno rispetto della misura così come progettualmente prevista riferita alla mezzeria dello stesso.

Accertamento a seguito delle cui risultanze non si esclude la necessità di procedere con eventuali opere e/o atti di regolarizzazione, il tutto fatto salvo evidentemente diverse visioni interpretative della questione sollevata, anche da parte del Comune di Pescia, ed eventualmente salvo la possibilità, in caso di accertato mancato rispetto di distanze minime, di quanto previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali ulteriori disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 02.02.2009 al n. 4242 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 967/09).

Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata Abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività

In tal senso, e come già anticipato nell'ambito del presente paragrafo, a livello di impianti a servizio della porzione immobiliare, non è stata reperita nemmeno la documentazione prevista e comunque anche richiesta dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi, relativa a quanto richiesto nel Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa.

Alla luce quindi delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate in epigrafe del presente paragrafo, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità portate in evidenza nella presente perizia quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità in argomento. Quanto sopra fatto salvo evidentemente diverse e più precise indicazioni nel merito, anche diverse e quindi eventualmente più favorevoli rispetto a quanto sopra prospettato, che potranno essere rese dallo stesso Comune di Pescia.

Al fine di ultimare la descrizione dell'iter procedurale specificatamente seguito per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene staggito, si riferisce che per la edificazione dello stesso, risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.02.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica.

Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 08.08.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.06.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 03.01.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali evidentemente anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse.

Con successiva istanza depositata in data 09.01.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.01.2007.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.03.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 12.03.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza.

A titolo informativo si evidenzia come la pratica edilizia in argomento abbia interessato anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio della porzione immobiliare in parola, ed insistente quest'ultimo su area catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Giunti anche in questo caso al termine dell'analisi della pratica edilizia in argomento, si segnala che secondo le indicazioni fornite dal Comune di Pescia, e quindi secondo quanto materialmente risultante dal proprio archivio informatizzato, risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione dello scrivente.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "38" copia della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, dei Permessi di Costruire n. 62 anno 2005 e n. 14 anno 2006, nonché della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale acquisita in data 15.01.2009 al n. 1186 di protocollo generale, dell'Abitabilità acquisita in data 02.02.2009 al n. 4242 di protocollo generale, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi, mentre per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale si rimanda, tra l'altro, alla documentazione già unita come allegato n. "27".

Come allegato n. "39" si allega invece un elaborato grafico in scala 1:100, schematico, e che vuole essere quindi sommariamente indicativo delle incongruenze delle irregolarità riscontrate per il bene staggito, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione della eventuale sanatoria edilizia.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino o di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

In tal senso non si può evidentemente garantire in questa sede la corretta esecuzione e quindi il regolare funzionamento di tutte quelle opere, interventi ed impianti, servizi, sottoservizi etc. di qualsiasi natura e genere andati a realizzati ed installare, ovvero attuati anche in ossequio alle varie prescrizioni impartite dai vari enti pubblici e/o privati sia preventivamente che anche successivamente al rilascio dei titoli abilitativi che hanno

permesso la realizzazione ex novo dell'intero comparto edilizio di cui risulta far parte anche il bene staggito, a partire dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia, al gestore del Sistema Idrico Integrato Acque s.p.a., etc. Garanzia che non può essere data nemmeno per quanto attiene la qualità dei materiali andati ad impiegare, rimandando per quanto sopra alle varie dichiarazioni di conformità, di regolare esecuzione o quant'altro che sono state rilasciate dai vari tecnici professionisti e/o ditte e/o imprese che hanno operato o comunque che hanno materialmente concorso a qualsiasi titolo nell'intervento di edificazione andato ad eseguire.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

In relazione a quanto in oggetto, si riferisce essere costituito da una viabilità privata corredata di relative aree pertinenziali, andata a realizzare nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;
- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);
- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;
- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005

presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);

-Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;  
-Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);  
-Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);  
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);

-Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;  
-Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);  
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;  
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);

-Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;  
-Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);  
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;  
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);

- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.  
A titolo informativo si evidenzia come quest'ultima pratica edilizia abbia interessato, tra l'altro, e quindi per quanto di attinenza con il bene in trattazione, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Pratiche edilizie tutte quante sopra esposte già unite nel contesto della presente perizia come allegati n. "27", n. "33", n. "38", n. "47" et n. "56", ed alle quali si rimanda per maggiore chiarezza.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in trattazione, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.03.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione.

Con successiva istanza depositata in data 17.04.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.04.2009.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "76" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Volendo poi ultimare la descrizione dei vari titoli abilitativi che hanno comunque interessato il bene in trattazione, si rileva che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto dell'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha depositato in data 20.03.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale ha dichiarato che a successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo".

Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014, che prevede tra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo "le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili".

Come allegato n. "77" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/2, PIANO S1-T-1^-2^**

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

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale locatario nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni", e comunque a quanto anche contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

#### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

Quanto in oggetto, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda individuarsi come una viabilità privata con relative pertinenze, costituente già di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse, e per la cui gestione si rimanda a quanto contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1<sup>-2</sup>
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1<sup>-2</sup>**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo.

Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "C" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc.

Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel



contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso,



anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 4", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "40".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualizzato all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non agisce nell'esercizio di impresa".

Stante ciò si accerta oltretutto che nei due atti con i quali sono state poi vendute a persone fisiche da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima, e dalla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi, due porzioni immobiliari facenti parte del medesimo complesso in cui risulta inserito anche il bene in parola, ovvero rispettivamente con atto di compravendita del 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 103 del Registro Particolare, e atto di compravendita del 21.06.2023 repertorio n. 51.584 raccolta n. 16.741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun assoggettamento ad imposta indiretta IVA.

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettata ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto di trasferimento.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 4, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formate nel loro insieme, il "Lotto n. 4".

Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

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.

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

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

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^-2^**

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest \_ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti pari a complessivi 5/7 di piena ed esclusiva proprietà alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A tal proposito è indispensabile precisare che nel quadro sinottico sopra riportato è stata apposta l'indicazione, come quota di titolarità spettante alla Società esecutata, quella pari ad 1/7 anziché appunto la quota di 5/7 come invece effettivamente spettanti alla società esecutata.

Tale indicazione deriva dalla necessità di poter garantire una corretta impostazione del bene in prospettiva della futura vendita giudiziaria dello stesso, e quindi al fine di trovare una giusta impostazione confacente alle esigenze sulle quali è stato incardinato il presente Procedimento.

Volendo analizzare nello specifico tale circostanza, è di tutta evidenza che quanto in trattazione, identifica una viabilità privata con relative aree pertinenziali, che garantisce l'accesso, sia carrabile che pedonale, dalla pubblica via Colle del Lupo, alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio, ovvero anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 4" (mappale n. 865 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91) descritta nel contesto della perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 4".

Viabilità che di fatto viene a configurarsi quindi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi appunto in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

In tal senso emerge infatti che la medesima, catastalmente, non risulta costituita come un "bene comune non censibile", ovvero come usualmente si conviene fare come per i casi di specie, ma bensì risulta essere stata classificata, nel suo complesso, con qualità "area urbana" con una propria consistenza ed intestazione, e quindi con indicazione per la stessa dei soggetti proprietari e relative quote di comproprietà.

Stante pertanto le attuali risultanze catastali agli atti emerge appunto che la Società esecutata risulta titolare dei diritti di comproprietà pari a 5/7, stante il fatto che i residui 2/7 di comproprietà sopra la menzionata viabilità risultano essere stati oggetto di due separati atti pubblici di compravendita, il primo ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed il secondo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. "69", e rimandando pertanto anche a quanto enunciato nel merito al paragrafo "provenienze ventennali".

Con i due atti appena menzionati, che hanno avuto per oggetto la vendita di due porzioni immobiliari di abitazione ricomprese nel medesimo contesto edilizio di cui quelle in trattazione nella presente perizia, e catastalmente identificate dal mappale n. 863 sub. 1 et mapp. 864 sub. 2, sono stati appunto ceduti anche i

relativi diritti di comproprietà pari a 2/7 sulla viabilità privata, ovvero diritti pari 1/7 a favore di ciascuna delle due porzioni immobiliari.

E' evidente dalle risultanze di tali atti pubblici la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione una quota di comproprietà anche sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente, per il semplice motivo che quest'ultima risulta essere l'unico accesso anche alle sopra menzionate porzioni immobiliari già compravendute.

Ma non solo, ulteriore elemento di innegabile utilità comune, tra l'altro non menzionato nei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati, consta nel fatto che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Sulla scorta di tale presupposto si fonda la motivazione con la quale sono stati appunto indicati nel quadro sinottico sopra riportato, i diritti di comproprietà pari ad 1/7, o quanti effettivamente siano o risultino, ovvero quei diritti di comproprietà che in base alle dinamiche e risultanze degli atti pubblici appena sopra richiamati, si ritiene spettino di competenza della porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 4" (mappale n. 865 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91) descritto nella presente perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 4".

E' evidente che i residui diritti pari a 4/7 risultano conseguentemente suddivisi per ciascuna delle restanti quattro porzioni immobiliari di abitazione che usufruiscono di tale viabilità privata, così come effettivamente proceduto nel contesto della presente perizia, e quindi per i diritti di comproprietà pari anch'esse di 1/7 ciascuna, andando in tal modo a porre in vendita tutti i diritti di comproprietà spettanti attualmente alla Società eseguita.

Tale impostazione, si ribadisce, risulta necessaria al fine di disporre nel miglior modo possibile del bene in trattazione, alla luce della sua attuale impostazione catastale e delle dinamiche e necessità legate alla presente Procedura, e quindi in modo da poter procedere ad una vendita giudiziaria quanto più confacente alle esigenze richieste.

A ulteriore motivazione e conferma di quanto sopra si ritiene opportuno rimandare a quanto nel merito previsto e contemplato al riguardo nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Al fine di conoscere poi le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest \_ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

## CONFINI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^ - 2^**

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo, corredata altresì di area scoperta pertinenziale che si sviluppa sui lati ovest, sud ed est.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:  
 - ad ovest con viabilità privata attualmente intestata in parte alla società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91);  
 - a nord, est e sud con altra porzione immobiliare e fabbricato e relative aree scoperte pertinenziali di proprietà della società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali n. 868 subalterno 1 e n. 865 sub. 1 del foglio di mappa n. 91).  
 il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^-2^**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,95 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,71 m	T. - 1^
Cantine - w.c.	36,93 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,61 m	S1^
Loggia a p.T e terrazzo a p. 1^	9,50 mq	9,85 mq	0,30	2,95 mq	0,00 m	T. - 1^
Soffitta "sottotetto"	0,55 mq	0,70 mq	0,20	0,14 mq	1,50 m	2^ sottotetto
Corte scoperta pertinenziale	158,00 mq	158,00 mq	0,15	23,70 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri



dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia dell'unità abitativa che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Altresì non è dato sapere ad esempio, se perimetralmente alle pareti esterne verticali del fabbricato, e quindi a livello del piano seminterrato, siano presenti o meno anche ulteriori strutture murarie quali scannafossi e/o cavedi che per loro natura e funzione risultano interrati e pertanto non accertabili e quantificabili materialmente, se non per mezzo di opportuni accessi interni od esterni, che nel caso di specie però non risultano presenti.

Tale considerazione viene altresì supportata dall'ulteriore fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al

capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'«Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI» dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate.

In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 e 1538 del C.C. relativi alla vendita a «misura» e «a corpo», o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: «una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]».

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – cantine e w.c. a piano seminterrato.....pari al 50% (0,50)
- per la sup. loggia e terrazzo .....pari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria – soffitta a piano secondo “sottotetto” .....pari al 20% (0,20)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 15% (0,15)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene i due ampi locali posti al piano seminterrato, urbanisticamente destinati a cantina e lavanderia, si è ritenuto congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 50% della loro superficie, in quanto comunque direttamente comunicanti con i locali abitativi per mezzo di vano scala interno, e pertanto facilmente e agevolmente raggiungibili e fruibili, nonché per il fatto che comunque presentano finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione e oltretutto dotati di piccolo w.c..

Per quanto attiene le soffitte poste al piano individuato come “secondo sottotetto”, appurata la modestissima superficie presa in considerazione, ovvero la sola superficie eccedente l'altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento), si è ritenuto invece congruo utilizzare una percentuale di ponderazione pari al 20%, stante comunque il fatto che le stesse risultano completamente rifinite al “grezzo” nonché accessibili unicamente per mezzo di una botola dotata di scala retrattile.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 15% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinentziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto di attribuire un maggior “peso” ed incidenza alla corte, non tanto per la relativa consistenza, pari a circa mq. 158, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo “descrizione” si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediamente contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture.

Corte che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile dalla viabilità privata posta ad ovest della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così

come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 158, è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono.

Puntualizzazione questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l'attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva anche delle pertinenze esterne coperte e scoperte, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque la consistenza della porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Viabilità privata e relative aree pertinenziali	1910,00 mq	1910,00 mq	1	1910,00 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1910,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1910,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come più nel dettaglio puntualizzato nel contesto della presente perizia, si segnala che la viabilità privata in trattazione, con relative aree pertinenziali, e quindi nel suo complesso, risulta di fatto rappresentata catastalmente da due distinte aree attualmente identificate Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 868 subalterno 2 di mq. 30, e dal mappale n. 948 di mq. 1.880, e quindi per una superficie catastale complessiva di mq. 1.910, o quanti effettivamente siano o potranno risultare da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Per maggiori chiarimenti in merito alla consistenza del bene in argomento, si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "41" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, ed ove risulta inoltre riportata la consistenza della porzione immobiliare di abitazione contraddistinta dal mappale n. 865 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91, quest'ultima facente parte anch'essa del presente "Lotto n. 4", ed a cui la presente viabilità privata risulta di fatto funzionalmente connessa.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come catastalmente individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto a quanto di interesse ai fini della presente Procedura, accertato che quanto in trattazione di fatto viene a configurarsi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la viabilità privata in argomento e relative pertinenze risulta essere stata realizzata nel contesto di un più ampio intervento edilizio che ha previsto la edificazione di complessivi cinque fabbricati bifamiliari, e quindi in relazione al sottosuolo ove la stessa risulta insistere, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura",

appare evidente che per il bene in argomento tale condizione non possa avverarsi, in virtù del fatto che come già accennato, trattasi di una viabilità privata, corredata di relative scarpate inerbite, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e quindi a garanzia dell'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 4", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 4".



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1<sup>-2</sup>**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 865, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 865, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 865, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della stessa porzione direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 865 subalterno 2, con categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 (escluse aree scoperte mq. 107) e Rendita Catastale Euro 464,81, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative



pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 865, con qualità ente urbano di mq. 431, senza redditi.  
Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il mappale n. 865 del foglio di mappa n. 91 del citato Comune, è stato originato dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 848 di mq. 275, n. 859 di mq. 156, e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 431, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 21 di mq. 4.850 (per quanto attiene il mappale n. 848), n. 22 di mq. 720 (per quanto attiene il mappale n. 859), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, della porzione immobiliare in questione, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>21/06/2023</b> al <b>23/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 948 Categoria F1, Cons. 1880 Piano T
Dal <b>21/06/2023</b> al <b>23/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 868, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 30 mq Piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale alle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai distinti mappali:

- n. 948 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 1.880, senza redditi, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 19.03.2018 al n. 230.1/2018 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014103);
- n. 868 subalterno 2 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 30, senza redditi, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953).

Quanto sopra trova invece riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91:

-nel mappale interno n. 948 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.880, senza redditi;  
-in porzione della maggior consistenza del mappale n. 868 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.625, senza redditi.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "71" comprendente gli elaborati planimetrici raffiguranti nel loro insieme il bene in trattazione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	865	2		A7	1	6	110 mq	464,81 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 865 subalterno n. 2, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società eseguita "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

A quest'ultimo piano, da quanto interpretabile a livello grafico, è invece ravvisabile la presenza nell'ambito del

locale destinato a cucina, e precisamente in estremità sud della parete perimetrale lato est, la raffigurazione di una finestra in luogo dell'attuale porta, mentre passando al piano superiore ancora, ovvero al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità sud ovest della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitti attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale bel bene.

Si ritiene infine utile evidenziare che secondo quanto graficamente riportato nella planimetria catastale rappresentativa appunto del bene in argomento, e precisamente in relazione alla sagoma planimetrica della relativa area scoperta pertinenziale, si rileva per la stessa, in estremità sud ovest, in quindi a confine con l'area scoperta di altra porzione immobiliare, un lieve disallineamento nella parte finale, ovvero in prossimità della privata viabilità.

Disallineamento quest'ultimo che di fatto non sembrerebbe trovare però riscontro sulla mappa catastale wegis, ma soprattutto neppure allo stato effettivo dei luoghi.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità ovest di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente

perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola.

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	868	2		F1		30			T		
	91	948			F1		1880			T		

#### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, e valutata la natura di quanto in trattazione, ovvero costituente un'area scoperta adibita a viabilità privata con relative aree pertinenziali, si è potuto prendere unicamente atto dello stato dei luoghi delineandone una sostanziale conformità con quanto agli atti catastali. In tal senso si ritiene di puntualizzare che non sono presenti in loco, almeno sui lati nord ed ovest di tale area, delimitazioni, recinzioni, termini etc. che ne determinino l'effettivo confine rispetto alle ulteriori porzioni confinanti, ovvero sul lato nord con la pubblica via Colle del Lupo e sul lato ovest, con terreno agricolo identificato dal mappale n. 947 ed oggetto anche quest'ultimo della presente perizia, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a mero titolo informativo, si ritiene utile segnalare che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale risultano alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Manufatto quest'ultimo che evidentemente è da ritenersi escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al Catasto dei Fabbricati in quanto avente caratteristiche che esulano evidentemente da tale adempimento.

Stante quanto sopra si segnala che l'identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato nel suo complesso al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società esecutata "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a 5/7 dell'intero.

## PRECISAZIONI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^-2^**

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società esecutata in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento.

Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stata presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente

Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare "se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva".

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesta.

Unite alla presente come allegato del n. "12" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale "Portos" della Regione Toscana, acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024. Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Parto, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era

stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla proprietà dei beni staggiti, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriore pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiti.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso, anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta



dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in ottemperanza alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data

04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 a ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiti.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Preliminarmente si segnala che in data 22.11.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 23.11.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 09.12.2024 alle ore 9:30 e seguenti direttamente presso il bene staggito.

Conseguentemente, in data 25.11.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 09.12.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C., sempre alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "72" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 09.12.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso il bene staggito posto in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente unicamente il personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione è stato pertanto possibile accedere e prendere visione del bene, con effettuazione di ricognizione fotografica.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per il bene staggito, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In data 23.11.2024 è stata quindi inviata a mezzo mail una richiesta per la effettuazione di ricerca delle varie partiche edilizie ai nominativi dei soggetti e/o società che si sono susseguite nella proprietà del bene nel corso degli anni.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 03.12.2024 per la effettuazione di tale ricerca in presenza.

Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 20.12.2024, e quindi previo pagamento dei relativi diritti di segreteria, personale addetto dell'archivio storico del Comune ha provveduto ad inviare copia della pratica edilizia di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "73" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato

paragrafo "regolarità edilizia".

Sempre in data 23.11.2022 è stata presentata al Comune di Pescia a mezzo PEC, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., tra gli altri, anche del bene staggito.

Con successiva risposta sempre a mezzo PEC in data 20.12.2024, il citato Comune ha provveduto ad inviare il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

Unita alla presente come allegato n. "74" si riporta copia delle citate corrispondenze a mezzo PEC nonché il relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo a quanto precisato al dedicato paragrafo "normativa urbanistica".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 20.11.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 01/02/2025 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.03.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^-2^**

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

**BENE N° 13 - TERRENO UBIcato A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^-2^**

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque

recente.

Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze.

Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri.

Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione, segnalando che comunque sono state accertate delle fessurazioni nell'ambito della pavimentazione del vialetto pavimento che dalla privata viabilità conduce fino alla piccola loggia di ingresso.

Anche per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari si ravvisa uno stato normale di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in condizioni di normale manutenzione e conservazione.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "40".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costruzione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autovetture, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche.

Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata.

In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato.

Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche.

Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa.

Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30.

Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21".

Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Quanto sopra salvo quanto allo stato dei luoghi accertabile, ovvero il fatto che la presente porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta avere accesso autonomo, sia carrabile che pedonale, per tramite di una privata viabilità corredata di relativa scarpata inerbita, quest'ultima a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Viabilità quest'ultima che non risulta essere catastalmente individuata come un bene comune, ma avente una propria identificazione e rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai due distinti mappali n. 948 et n. 868 subalterno 2, quali aree urbane rispettivamente di mq. 1.880 et mq. 30. A titolo informativo si segnala che nell'ambito di quest'ultima area identificata appunto dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta altresì insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati, in tre distinti comparti, i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio proprio della porzione immobiliare in parola.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

Viabilità e manufatto di alloggiamento contatori da ritenersi pertanto a comune, o comunque da attribuirsi in proprietà in quota parte anche all'unità abitativa in questione sulla scorta della quota pari a 5/7 di proprietà che all'attualità la Società esecutata risulta vantare su tali beni, ovvero la quota residua alla stessa in virtù delle vendite di due porzioni immobiliari di abitazioni facenti parte del medesimo complesso in cui è inserita quella in trattazione, ed avvenute evidentemente in data antecedente alla instaurazione del presente Procedimento, ovvero con atto ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare. Atti con i quali è stata in effetti assegnata, ad ognuna delle due porzioni immobiliari di abitazione venduta, la quota di comproprietà pari ad 1/7 sulla menzionata viabilità e relativa scarpata inerbita e quindi anche sul manufatto di alloggiamento contatori delle utenze, residuando appunto alla Società esecutata la quota di comproprietà pari a 5/7.

Volendosi soffermare un attimo su tale aspetto, ed entrando un poco più nello specifico, si segnala che nel citato atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1 (non di interesse della presente procedura), quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale dante causa dell'odierna società esecutata, risulta essere stata allegata una planimetria dimostrativa sulla quale è stata individuata con colorazione gialla proprio l'area costituita dalla viabilità privata di accesso con relativa scarpata inerbita, e quindi anche ricomprendente il manufatto di alloggiamento contatori delle utenze.

A maggiore chiarezza, un estratto di tale planimetria viene unito alla presente come allegato n. "20", ove con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu è evidenziato anche il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze, tra l'altro a servizio anche della presente

porzione immobiliare.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare anche alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti allocati i vari contatori delle utenze, mentre come allegato n. "69" si unisce copia dei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023.

Sulla scorta di quanto appena sopra segnalato, e quindi a maggior chiarimento, si precisa che la menzionata viabilità privata e manufatto di alloggiamento contatori utenze, in quota parte, risultano identificare l'ulteriore "bene n. 13" descritto nella presente perizia e facente parte sempre del "Lotto n. 4", in quanto entità queste ultime che insieme alla porzione immobiliare di abitazione in trattazione risultano evidentemente funzionali ed inscindibili tra loro.

In tal senso si rimanda anche al regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo", ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla sopra menzionata viabilità privata.

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Passando ora nello specifico alla porzione immobiliare di che trattasi, si propone un ulteriore ancora aspetto sul quale si ritiene opportuno disquisire, in quanto comunque attinente e di interesse per il presente paragrafo, e che riguarda il dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura.

Trattasi di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare di che trattasi, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta.

Tralasciando la questione della corretta installazione e conformità del dispositivo, aspetti questi analizzati più nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia", si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco la struttura in tubolare metallico di sostegno a tale dispositivo risulta essere stata invece installata nell'ambito della soffitta della porzione immobiliare in parola.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare di interesse, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare adiacente, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale alla porzione immobiliare di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori

fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Per tale questione si ritiene ragionevole rimandare anche a quanto disciplinato dal citato Regolamento di condominio.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza con altra porzione immobiliare di abitazione, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "10".

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene unicamente di puntualizzare che quanto in trattazione, ovvero la viabilità privata con relative pertinenze, risulta già di per sé un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

Volendo comunque analizzare un poco più approfonditamente la questione, si evidenzia come la stessa si presenti allo stato dei luoghi come unico accesso sia carrabile che pedonale, a varie porzioni immobiliare di abitazione oggetto della presente perizia, e quindi di collegamento poi con la pubblica via Colle del Lupo posta più a nord.

Privata viabilità che risulta interamente asfaltata e lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata, da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est - ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche quest'ultima peraltro oggetto della presente perizia ed individuabile nel "Lotto n. 9" come identificata dal mappale n. 947.

Scarpata che proprio nella sua parte iniziale in estremità nord, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della menzionata pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica.

Analoga verifica che si ripropone anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Estremità nord della scarpata inerbita ritroviamo altresì allocato un paolo ENEL, non rilevando in tal senso la presenza di dedicati atti di costituzione di servitù, salvo appunto scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

Viabilità privata che nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est, attualmente individuabile al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per tale area è necessario subito evidenziare come la consistenza della stessa, contrariamente alla residua maggior consistenza appena sopra descritta ed identificata al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948, non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale, in quanto individuata invece al Catasto Fabbricati in uno specifico elaborato planimetrico come avente una forma pressoché triangolare, nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

L'accertamento dell'effettiva allocazione del citato manufatto in muratura all'interno di tale area non è di così facile intuizione, valutato che come anticipatamente accennato la consistenza della stessa non ha un immediato riscontro grafico sulla mappa catastale.

In tal senso ci viene in aiuto una correlazione tra quanto graficamente riportato nella mappa catastale e quanto riportato nel citato elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953), ma soprattutto, ed in particolare, quanto anche graficamente riportato ed individuato nella planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico di compravendita attinente una porzione immobiliare non evidentemente oggetto del presente Procedimento, ma comunque ubicata nel medesimo contesto edilizio in cui è presente anche quella in trattazione.

Trattasi in particolare di atto pubblico già richiamato, stipulato ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1, quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata.

Stante ciò si rileva da tale planimetria, e quindi per quanto di interesse, che l'area sulla quale risulterebbe insistere il manufatto all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, ma anche la privata viabilità con relativa scarpata appena sopra anch'essa menzionata, sono evidenziate con campitura di colore giallo, mentre la porzione immobiliare di che trattasi risulta individuata con la distintiva lettera "A2".

A maggiore chiarezza di tutto quanto fin qui esposto si unisce alla presente come allegato n. "20" un estratto della predetta planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ove appunto tutto quanto sopra prospettato, compreso anche la privata viabilità, è evidenziato con velatura di colore giallo, e nel particolare il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano plausibilmente allocati i contatori delle utenze, è altresì specificatamente individuato con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu.

Ulteriore elemento che consente di annoverare, senza alcun dubbio, l'area in trattazione come una utilità comune, si rintraccia nel fatto che al di sotto della medesima, con particolare riferimento al tratto asfaltato, e quindi secondo anche le risultanze della documentazione tecnica progettuale afferente l'edificazione delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze di acqua, luce e gas, che trovano appunto i relativi contatori nel sopra menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Andando a focalizzare l'attenzione sullo stato effettivo dei luoghi, non sfugge infatti la presenza, lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata, di chiusini a copertura dei sottostanti vari pozzetti plausibilmente di ispezione e/o di collegamento con le varie tubazioni degli scarichi provenienti dalle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio, nonché la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi evidentemente



di raccolta delle acque meteoriche.

Volendo riassumere, trattasi sostanzialmente di opere ed impianti costituenti le cosiddette "opere di urbanizzazione" andate ad eseguire a corredo e completamente proprio delle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare quindi alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti allocati i vari contatori delle utenze.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Nel presente paragrafo si ritiene comunque fare pieno riferimento a quanto riportato anche al paragrafo "parti comuni", in relazione al dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare di che trattasi, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta.

Tralasciando in questa sede la questione della corretta installazione e conformità del dispositivo, aspetti questi analizzati più nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia", si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco la struttura in tubolare metallico di sostegno di tale dispositivo risulta essere stata invece installata nell'ambito della soffitta della porzione immobiliare in parola.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare di interesse, laddove lo stesso riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo, tra gli altri, del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, e per i quali è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data

24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito della resede esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza, e quindi anche in relazione alla ubicazione dei contatori delle varie utenze che come precisato anche al paragrafo "parti comuni" si ricordano allocati in manufatto in muratura distaccato rispetto alla porzione immobiliare in trattazione, con relative tubazioni che secondo le previsioni progettuali unite ai vari atti autorizzativi meglio enunciati al paragrafo "regolarità edilizia" risulterebbero quindi transitare, interrate, a partire dalla porzione immobiliare fino ad arrivare al citato manufatto in muratura, lungo il tracciato della privata viabilità.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di rimarcare il fatto che quanto in trattazione è da ritenersi un bene di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in argomento, rimandando in tal senso, a quanto integralmente riportato ed analizzato anche al paragrafo "parti comuni". Ad implementazione di quanto già proposto si vuole invece puntualizzare in merito ad alcuni aspetti che potranno poi essere all'uopo discussi ed analizzati dai vari eventuali aggiudicatari dei beni.

Un primo aspetto riguarda il fatto che una piccola porzione di viabilità privata in trattazione, individuabile nell'area ubicata in estremità nord est e contraddistinta sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2, che sulla base delle dinamiche ed esigenza di cui al presente Procedimento, nonché sulla scia di quanto già pattuito e risultante dagli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023 (entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. n. "69"), è di fatto attribuibile in proprietà pro quota alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio o comunque, in qualche maniera funzionale.

Porzioni immobiliari che per maggiore chiarezza si individuano catastalmente nei mappali n. 863 subalterni 1 et 2, n. 864 subalterni 1 et 2 et n. 865 subalterni 1 et 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto invece dal mappale n. 868 subalterno 1, anche quest'ultimo oggetto del presente Procedimento, ovvero tutte quelle unità abitative contemplate nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Quanto sopra per significare che su tale porzione di viabilità, come già precisato, tra l'altro, anche al paragrafo "parti comuni", risulta insistere in manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, e conseguentemente anch'esso da ritenersi a comune alle unità abitative tutte appena sopra menzionate.

Stante ciò, e da quanto accertabile almeno a livello visivo, si precisa però che all'intero di tale manufatto, non risulta la presenza dei contatori delle utenze di acqua, luce e gas a di pertinenza del fabbricato individuato catastalmente dal mappale n. n. 868 subalterno 1, e che a miglior comprensione si precisa essere individuato come "bene n. 9 del "Lotto n. 9".

Non avendo però totale certezza della situazione, in quanto in tal senso niente è stato riferito o dimostrato allo scrivente anche in sede dei sopralluoghi, si è ritenuto opportuno portare in evidenza questo aspetto, nel caso in cui venisse accertata invece l'utilità di tale manufatto, anche per il fabbricato in trattazione.

Quanto sopra, ed all'occorrenza, si ritiene possa elemento di discussione ed eventuale revisione anche dell'attuale regolamento di condominio.

Un secondo aspetto da segnalare consiste nell'accertamento e verifica dell'effettivo assoggettamento dell'intera

viabilità privata in trattazione a servitù di passo, e quindi analisi quella di seguito riportata, che vuole essere un mero strumento informativo in aiuto all'eventuale aggiudicatario dei beni, e quindi propedeutico per eventuali sistemazioni e/o regolarizzazioni che potranno intervenire anche a livello giuridico tra i vari eventuali aggiudicatari.

Quanto sopra in conseguenza delle incongruenze o comunque discrasie e contraddittorietà tra i vari atti e documenti che disciplinano o hanno disciplinato tale aspetto.

Andando in ordine cronologico si rileva che secondo il regolamento di condominio appena sopra richiamato, così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata, e quindi saldo diverse e più aggiornate stesure non prodotte allo scrivente, emerge che la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in tale documento come "strada privata di accesso e scarpata", risulta testualmente "gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...", ove il cosiddetto "terreno residuo" è riferito evidentemente all'appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947, quest'ultimo facente parte del "Lotto n. 9" della presente perizia.

Ecco che già in questa prima fase nasce la perplessità secondo la quale viene individuata una servitù di passo a favore del bene in argomento, laddove, secondo fonti giurisprudenziali, e salvo quindi diversi ed ulteriori pareri e/o sentenze, un regolamento di condominio non può essere un titolo idoneo a costituire servitù, poiché vengono meno tutti gli elementi essenziali propri di un contratto costitutivo di servitù e nello specifico la volontà del terzo, la forma, la causa e l'oggetto.

Il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1138 c.c., è difatti un atto volto a disciplinare l'uso esclusivo delle cose comuni ed essendo privo di natura negoziale, non ha la funzionalità di costituire una servitù tra i condomini e terzi non appartenenti allo stabile condominiale.

A maggior chiarimento si rimanda alla lettura del contenuto del menzionato regolamento di condominio che trovasi unito in copia come allegato n. "70".

Passando quindi ora ad analizzare invece il contenuto del primo atto di compravendita che ha interessato una porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 863 sub. 1) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, si evince testualmente che "la parte venditrice si riserva il diritto di passaggio, con ogni mezzo e per ogni tempo, su tutta la viabilità privata (mappale 948 e 868 sub. 2 del foglio 91) per l'accesso ai terreni residuati derivanti dal frazionamento della strada stessa e della scarpata, ed identificati catastalmente nel foglio 91 dal mappale 947".

Anche in questo caso emerge che l'allora Società proprietaria e venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale poi dante causa dell'attuale Società eseguita, si era riservata appunto il diritto di passaggio per l'accesso all'appezzamento di terreno appena sopra citato.

Nella indicazione della riserva di passaggio non è però stata inclusa la clausola "per sé, suoi eredi od aventi causa", interpretando pertanto il decadimento di tale servitù nel momento in cui tale Società venisse estinta, o comunque non fosse poi più stata proprietaria dell'appezzamento di terreno in argomento, come effettivamente poi è avvenuto.

Infatti con atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, unito peraltro in copia come allegato n. "4", la menzionata Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata scissa andando a costituire, tra l'altro, l'attuale Società eseguita.

In tal senso, ed andando a prendere poi in esame il contenuto di un secondo atto di compravendita che ha interessato una ulteriore porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 864 sub. 2) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio a favore dell'allora Società venditrice, ovvero l'attuale Società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A maggior chiarimento si unisce come allegato n. "69" copia degli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, e ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741.

In tema di servitù si ritiene evidenziare un ulteriore ancora aspetto, emerso in sede di sopralluogo e quindi di verifica dello stato effettivo dei luoghi.

Come già precisato anche al paragrafo "parti comuni" è accertabile in loco la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenziali alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est.

Sempre da quanto accertabile a livello visivo, sembrerebbe che tali pozzetti di raccolta convogliano le acque meteoriche all'interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero convogliate ed indirizzate verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà.

Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord, stante il fatto che, in tale zona, in prossimità del confine con il terreno posto a valle, sul lato ovest, (quest'ultimo peraltro oggetto della presente perizia ed individuato nel "Lotto n. 9" come mappale n. 947), se non insistente anche su quest'ultimo, risulta sfociare una condotta in cemento di dimensioni comunque non trascurabili.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se a quest'ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, , ovvero se la stessa funga da scarico per eventuali ed ulteriori tipologie di liquami.

Accertamento che si renderà all'uopo necessario e che si demanda a carico dell'eventuale aggiudicatario, ovvero a verifiche che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

Come appunto già segnalato al paragrafo "parti comuni" si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell'ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto dalla scarpata inerbita, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionamenti, ed eventualmente a chi risultano a servizio, non escludendo in tal senso, accertata la effettiva situazione giuridica e funzionale degli stessi, la necessità di andare in futuro a disciplinare tale situazione mediante anche costituzioni di servitù o quant'altro risulti necessario.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce in conseguenza della edificazione ex novo, tra gli altri, dei fabbricati bifamiliari a cui risulta di fatto a servizio, su terreno per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta



con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a



condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione ovest, nord ed est, ovvero con affacciato sulla privata viabilità di accesso sul lato ovest, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sul lato nord, fronte muro a contenimento della resede di pertinenza di altro fabbricato bifamiliare posto a livello superiore ad est, mentre sul lato sud risulta direttamente in adiacenza all'ulteriore porzione immobiliare di abitazione;

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", e composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta;

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riporta di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

- Strutture verticali:

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

- Solai di interpiano:

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura dell'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte la porzione immobiliare in parola, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura in tavelloni (o tavellonato) di laterizio e sovrastante massetto in cls, e nell'ambito della quale risulta presente un lucernario.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano costituiti da travetti in legno con sovrastanti mezzane in cotto e quindi massetto in cls.

Medesima tipologia costruttiva si rileva anche per la copertura del terrazzo posto a livello del piano primo.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali cantina/lavanderia/doccia w.c. al piano seminterrato: h. mt. 2,61/2,62 circa;

- loggia esterna di ingresso al piano terreno rialzato: h. mt. 2,75/2,76;

- locali ingresso - soggiorno e cucina al piano terreno rialzato: h. mt. 2,71/2,72;

- locali camere e bagno w.c. al piano primo: h. mt. 2,71/2,72;

- terrazzo coperto a piano primo variabili da un massimo di mt. 3,27 a un minimo di mt. 2,81 misurata all'intradosso della struttura lignea;

- soffitte a piano terzo "sottotetto" variabili da un massimo di mt. 1,62/1,63 in colmo a un minimo di mt. 0,53/0,54 circa in gronda.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

A titolo informativo si segnala che le pareti interne di suddivisione delle varie soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano totalmente rifinite al "grezzo".

- Pavimentazione interna e rivestimenti:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda sia i locali accessori posti al piano seminterrato che gli ulteriori locali abitativi posti ai piani terreno rialzato e primo, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;

- per quanto attiene sia la loggia esterna di ingresso che il sovrastante terrazzo coperto, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore;

- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sul lato est e parzialmente sul lato nord, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

A titolo informativo si segnala che le soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano attualmente prive di ogni e qualsiasi pavimentazione in quanto totalmente rifinite al "grezzo".

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano seminterrato pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore crema, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale

e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza w.c., rubinetteria di serie, e munito di piccola apertura (finestra) posta in alto nell'ambito della parete esterna direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione.

Per quanto attiene tale servizio igienico si precisa essere dotato di apposito dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, accertato che tale servizio igienico è ubicato al piano seminterrato.

- bagno w.c. posto al piano primo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore azzurro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione;

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, vasca rivestita perimetralmente con la medesima tipologia di mattonelle appena sopra descritte, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato;

- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili sempre in legno laccate colore marrone.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore verde mentre internamente di colore bianco e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalino (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

Risultano altresì caratterizzate dalla presenza in prossimità della connessione delle varie rampe, di scalini posti a "ventaglio".

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Pavimentazione del vialetto nell'ambito del quale sono state accertate delle fessurazioni.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale posta all'interno del piccolo locale doccia w.c. ubicato al piano seminterrato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari

rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito, non è stato individuato per la porzione immobiliare in trattazione il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Una sommaria indicazione in tal senso è tuttavia rilevabile andando ad analizzare quanto riportato e descritto nel contratto di locazione stipulato per il bene staggito, quest'ultimo meglio analizzato al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile", nel quale viene testualmente riportato che "in ottemperanza alla certificazione energetica dell'immobile la proprietà fornisce copia dell'Attestato di prestazione energetica (APE) che si allega al presente contratto".

Nessun'altro dato è stato pertanto indicato, ed all'attualità non è dato quindi sapere se tale Attestato risulti o meno ancora valido.

Secondo quanto dichiarato dall'attuale soggetto locatario in sede di sopralluogo, risulterebbe che all'attualità il contatore del gas sia distaccato, in quanto sia per riscaldamento che acqua calda sanitaria viene fatto uso di un provvisorio impianto con bombole a gas, queste ultime, come rilevato effettivamente in loco, posizionate sul marciapiede a delimitazione della facciata lato est del fabbricato.

- impianto di climatizzazione costituito da tre diffusori "split" dotati di unità esterna multisplit marca "Daikin", quest'ultima allocata all'esterno del fabbricato, e precisamente sul retro dello stesso, direttamente nonché sommariamente appoggiata sul marciapiede perimetrale alla facciata, mentre i tre diffusori interni trovano allocazione uno al piano terreno, installato nell'ambito del locale ingresso - soggiorno, e precisamente a parete al di sopra della porta di comunicazione con il limitrofo locale cucina, mentre gli altri due al piano primo, ovvero rispettivamente installati nelle due camere.

- impianto costituito da dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, posto a servizio del locale doccia w.c. al piano seminterrato, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, il tutto come già anche preventivamente precisato al punto "servizi igienici" che precede.

- impianto citofonico;

- impianto di allarme che secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo risulterebbe essere stato installato a cura dell'attuale affittuario del bene staggito;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con relativo quadro generale incassato a parete nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato, e contatore posto invece in apposito manufatto in muratura che come già puntualizzato ai paragrafi "parti comuni" e "servitù, censo, livello, usi civici" risulterebbe insistere su un'area distaccata rispetto alla porzione immobiliare in trattazione e peraltro non oggetto quest'ultima del presente Procedimento.

- impianto TV presumibilmente dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico, e quindi con le medesime criticità già evidenziate;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica che come da precisazione resa in data 31.12.2003 prot. 033525 dal Gestore del Servizio Idrico "Acque s.p.a." unita tra la documentazione tecnica afferente le pratiche edilizie meglio puntualizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", con la quale segnala che l'area è servita da fognatura nera;

- allacciamento alla rete di gas metano con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico e idrico, e quindi con le medesime criticità già evidenziate.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare

in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiedere copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, e quindi alla loro effettiva attinenza e corrispondenza rispetto a quanto rilevabile dalle dichiarazioni ed elaborati progettuali uniti ai vari titoli autorizzativi edilizi, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "41", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "40" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita su più livelli, di cui uno parzialmente fuori terra, e quindi definibile come seminterrato, oltre piano terreno rialzato, piano primo, ed infine piano secondo "sottotetto", tutti direttamente comunicanti tra loro a mezzo di vano scale interno, libera su tre lati, ovvero con affaccio sulla privata viabilità di accesso sul lato ovest, su distacco con affaccio su altra porzione immobiliare di abitazione sul lato nord, su distacco con muro a contenimento della resede pertinenziale di altra ancora porzione immobiliare posta a quota più elevata sul lato est, ed infine in aderenza con l'ulteriore porzione immobiliare, che unitamente alla presente risulta costituire l'intero fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui risulta far parte, e che come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, il tutto comunque di recente edificazione.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dalla resede pertinenziale esterna che come già segnalato, risulta avere sia accesso carrabile che pedonale dalla privata viabilità posta in estremità ovest.

Accessi che risultano caratterizzati quindi da cancello carrabile a due ante apribili e quindi pedonale invece ad

unica anta apribile contraddistinto dal n.c. 2 bis/1, ma aventi entrambi struttura metallica zincata, a disegno semplice, e dotati di serratura elettrica con pulsante, plausibilmente collegati con l'impianto citofonico interno all'abitazione.

L'intera area pertinenziale risulta disposta quindi nel suo complesso su due livelli sfalsati tra loro e collegati da piccola rampa scale ubicata in estremità nord est.

Risulta interamente delimitata, puntualizzando che sul lato est risulta direttamente confinare con il citato muro in cemento armato di contenimento della resede pertinenziale di altra ancora porzione immobiliare posta a quota più elevata, sul lato nord con altro muro avente altezza variabile, sul lato ovest risultano in parte presenti i due menzionati accessi, e per la restante porzione un tratto di muro con sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice.

Risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Vialetto quest'ultimo nell'ambito del quale sono state rinvenute delle fessurazioni nella pavimentazione.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia sia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

In linea generale sono altresì rilevabili all'interno della stessa chiusini e/o pozzetti le cui utilità e funzioni potranno essere accertate all'uopo.

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico la porzione immobiliare, si rileva essere costituita da una piccola loggia esterna, in avancorpo sul lato ovest, il cui piano di calpestio risulta leggermente rialzato rispetto al piano esterno della resede pertinenziale e quindi raggiungibile mediante rampa scale, e quindi tramite portoncino accediamo internamente all'abitazione che al piano terreno rialzato si presenta come costituita da un locale ad uso ingresso - soggiorno nell'ambito del quale risulta presente il vano scale di collegamento con il sottostante piano seminterrato ed il sovrastante piano primo e dotato oltre che della menzionata porta di accesso, anche di ulteriore apertura (finestra) a due ante apribili, sul lato nord.

Da detto locale accediamo quindi per mezzo di passaggio di comunicazione direttamente all'adiacente ulteriore locale ad uso di cucina, anche quest'ultimo dotato di doppia apertura, ovvero di finestra a due ante apribili oltre che ad ulteriore porta ad unica anta apribile direttamente comunicante con la resede pertinenziale posta sul lato est.

Proseguendo ancora e quindi percorrendo la rampa scale che dall'ingresso - soggiorno scende verso il sottostante piano seminterrato, ci imbattiamo in due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, ma che allo stato dei luoghi, e quindi come effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, sono invece risultati utilizzati impropriamente quale ulteriore locale soggiorno e quindi camera.

Ciascuno dei due locali risulta dotato di un'apertura prospettante direttamente verso l'esterno, ed ubicata nella parte alta della parete ove risulta presente, in virtù del fatto che l'intero piano in trattazione risulta impostato per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta esterna circostante.

Completa la consistenza del piano un piccolo locale doccia w.c., in avancorpo sul lato ovest, ovvero sottostante la piccola loggia esterna al piano terreno rialzato, ed anch'esso dotato di una piccola apertura direttamente prospettante verso l'esterno dell'edificio.

Come già anche segnalato nel contesto della presente, non è dato sapere se perimetralmente alle murature esterne è presente o meno uno scannafosso o comunque una intercapedine di aerazione, oppure se le medesime siano direttamente aderenti al terreno, e separate dallo stesso unicamente con dedicata impermeabilizzazione, stante il fatto che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati a livello visivo all'intero della porzione immobiliare a tale piano particolari ed evidenti fenomeni di umidità sulle murature, anche se è percepibile comunque una certa umidità ambientale, dovuta anche dalla diversità dei fattori climatici nelle stagioni calde tra l'esterno e l'ambiente seminterrato.

Stante ciò è di tutta evidenza che per le loro caratteristiche appena sopra enunciate, sono locali questi che necessitano di una continua aerazione attraverso le aperture di cui sono dotati anche se quest'ultime di modeste dimensioni, e con la precisazione che in prospettiva futura, non è dato sapere se l'attuale situazione



comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Passando ora invece ad analizzare il piano primo, che si ricorda raggiungibile anch'esso dalla rampa scale che si diparte sempre dal locale ingresso – soggiorno al piano rialzato, arriviamo a sbarcare in un piccolo disimpegno, dal quale risultano quindi direttamente accessibili gli ulteriori due locali ad uso camera nonché il bagno w.c..

Nello specifico, sbarcando nel disimpegno dalla rampa scale, troviamo quindi subito sulla destra la porta di accesso alla prima delle due camere, ovvero quella di maggiori dimensioni dotata sia di finestra che di porta, entrambi a due ante apribili, quest'ultima peraltro quale diretto accesso alla terrazza coperta.

Terrazza che risulta di fatto in avancorpo sul lato ovest del fabbricato, e quindi avente una conformazione planimetrica identica a quella della sottostante loggia al piano terreno rialzato, e conseguentemente ancora rispetto a quella del piccolo locale doccia w.c., quest'ultimo posto come già segnalato, al piano seminterrato.

Uscendo idealmente quindi dalla porta della camera appena sopra esaminata ed immettendosi nuovamente nel piccolo disimpegno, ci imbattiamo in una ulteriore porta, sulla sinistra, di ingresso all'ulteriore camera, ovvero quella di minori dimensioni, quest'ultima dotata invece di una unica finestra a due ante apribili.

In ultimo rileviamo al piano primo la presenza poi del locale bagno w.c., dotato anch'esso di finestra ad una unica apribile, e direttamente prospettante verso l'esterno.

Riposizionandosi ora all'interno del più volte menzionato piccolo disimpegno, rileviamo che nell'ambito del relativo soffitto risulta presente una botola dotata di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso alle sovrastanti soffitte poste quindi al piano individuabile come secondo "sottotetto".

Soffitte che risultano rifinite completamente al "grezzo" e che per loro natura risultano altresì presentare altezze interne del tutto modeste.

Altezze che misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, sono individuabile in un massimo di circa mt. 1,62/1,63 misurata in corrispondenza del colmo, ovvero nella parte più alta, per poi abbassarsi gradualmente fino ad arrivare ad un'altezza in gronda, ovvero nella parte più bassa, ove si rileva misurare appena circa mt. 0,52/0,53.

Piano "sottotetto" che risulta caratterizzato dalla presenza all'interno dello stesso di pareti in laterizio forato, anche perimetralmente alle murature esterne in elevazione, realizzate secondo una precisa logica, ovvero al fine di fungere da appoggio ai sovrastanti tavelloni (o tavellonato) sempre in laterizio, questi ultimi costituenti di fatto la copertura dell'intera porzione immobiliare, giusto quanto anche desumibile dalla documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A titolo informativo, e stando sempre alle indicazioni di quanto graficamente riportato nella citata documentazione progettuale, risulta essere stata prevista sulla copertura, e quindi al di sopra dei tavelloni in laterizio, oltre che il canonico massetto in cls, anche uno strato di coibentazione indicato in uno spessore di circa cm. 4.

In tal senso non è dato sapere se tale strato di isolamento sia stato effettivamente posato in opera, in quanto allo stato dei luoghi evidentemente non accertabile, e rimandando perciò tale verifica laddove si rendesse necessario, stante il fatto che tra la documentazione tecnica che è stato possibile acquisire dal Comune di Pescia, ovvero, per meglio dire, quella che è stata rintracciata e messa a disposizione dello scrivente, non sono emerse dichiarazioni, studi e/o relazioni anche ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., che avvalorano tale circostanza.

Per quanto attiene la copertura della porzione immobiliare di interesse, si ricorda essere dotata di manto in laterizio del tipo "portoghesi", e dotata di piccolo lucernario sulla falda lato est.

Volendo stilizzare la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di una porzione immobiliare avente una conformazione geometrica del tutto regolare, distribuita su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", individuando nella porzione seminterrata i locali accessori, al piano terreno rialzato i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto"



comprendente ulteriori locali accessori ad uso soffitte.

Conformazione geometrica che riveste pertanto un carattere di semplicità e linearità anche delle facciate, con unico elemento di discontinuità costituito dall'avancorpo presente in estrema ovest, comunque di modesto impatto visivo sia per le sue dimensioni comunque ridotte che per il fatto che risulta essenzialmente costituito, per quanto fuori terra, dalla loggia di ingresso e sovrastante terrazzo coperto.

Si coglie l'occasione a questo punto per sottolineare un aspetto legato prettamente ad una mera valutazione di carattere tecnico e funzionale dell'unità abitativa, anche in prospettiva della valutazione e quantificazione del più probabile valore di mercato che verrà con la presente perizia attribuito alla medesima, ovvero il fatto che a servizio della zona "giorno" posta al piano terreno rialzato e la zona "notte" posta invece al sovrastante piano primo, è presente un unico servizio igienico, ritenendo invece in una ideale situazione accertato anche comunque la recente epoca di realizzazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, l'opportunità di avere un ulteriore servizio igienico anche al piano terreno rialzato, significando che quello posto al sottostante piano seminterrato, non risulta convenientemente e funzionalmente adatto per un uso a servizio dei locali abitativi.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "41" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare individuata per l'occasione con la lettera distintiva "C" (Lotto n. 4), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "40" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di una viabilità privata per la sua maggior parte asfaltata ed utilizzata anche per posteggio autoveicoli, la cui consistenza scaturisce sostanzialmente da uno scorporo andato ad effettuare a livello catastale dalla maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale sono stati poi edificati i vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione.

Scorporo che ha previsto pertanto la individuazione di più lotti, costituiti tra gli altri, dai vari fabbricati bifamiliari di nuova costruzione e relative aree scoperte pertinenziali, oltre che di ulteriori aree tra cui si annovera proprio la viabilità privata di accesso e quindi a servizio anche di alcuni dei sopra citati fabbricati di nuova edificazione.

In particolare, la viabilità in trattazione, che si ribadisce essere catastalmente individuata nel suo complesso dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, si snoda a partire dalla pubblica via Colle del Lupo a nord per svilupparsi con andamento leggermente curvilineo verso sud, ove trova poi termine.

Sul lato est risulta delimitata da recinzioni, di varia natura e tipologia, a separazione delle aree pertinenziali dei tre fabbricati bifamiliari, nonché dell'ulteriore fabbricato, quest'ultimo già esistente e di remota costruzione, che si snodano su tale lato, ed ai quali garantisce sia l'accesso pedonale che carrabile.

In estremità nord di tale lato, risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio dei tre fabbricati bifamiliari appena sopra menzionati.

Sul lato ovest, a margine quindi del limite asfaltato, è presente invece una zona inerbita ove risultano allocate

piante ornamentali di "oleandro" intervallate da piante di cipresso e quindi i vari lampioni per l'illuminazione che si sviluppano per tutta la lunghezza del tratto asfaltato da nord verso sud.

In estremità nord di tale lato è accertabile altresì la presenza di un paolo ENEL.

Sempre su tale lato ovest, rinveniamo poi una recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica, dalla quale si diparte poi la scarpata inerbita che scende per proseguire in pendenza verso ovest con inclinazione pressoché lineare.

Su tale lato, e quindi a delimitazione con il terreno confinante, quest'ultimo individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947, non risulta nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine.

Ulteriore scarpata inerbita, di più contenute dimensioni, si rileva inoltre in estremità sud, ovvero a partire dalla fine della zona asfaltata fino ad arrivare alla fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro individuabile plausibilmente come limite di proprietà con l'ulteriore terreno confinante non oggetto evidentemente del presente Procedimento.

Come già enunciato anche al paragrafo "stato manutentivo", emerge per quest'ultima scarpata inerbita l'evidenza di leggeri fenomeni di cedimento del terreno a causa dell'azione erosiva delle acque meteoriche, il tutto, plausibilmente quale conseguenza anche della movimentazione del terreno e/o del non corretto assestamento e compattamento dell'eventuale materiale di risulta assommato al di sotto a tale porzione di terreno in occasione dei lavori di edificazione dei fabbricati, tra gli altri, a cui la viabilità privata in argomento è a servizio.

Riallacciandosi alla fossetta campestre appena sopra menzionata, posta in estremità sud della scarpata, è accertabile in loco il posizionamento all'interno della stessa, di un pozzetto caditoia nel quale va a confluire una tubazione in cemento, quest'ultima plausibilmente di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal tratto asfaltato della viabilità privata in trattazione.

Da tale pozzetto si dirama poi un corrugato che corre interrato per un breve tratto lungo la fossetta in senso est ovest, per poi ripresentarsi a cielo aperto nella parte più a valle, ovvero in corrispondenza dell'innesto dell'ulteriore fossetta a cielo aperto, quest'ultima proveniente però dal terreno individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947.

Rimanendo in tema di tubazioni di scarico, se ne rileva ancora un'altra al piede della scarpata lato ovest, in estremità nord.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se anche quest'ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, e se la stessa vada ad insistere anche sul terreno adiacente sul lato ovest appena sopra menzionato e costituente il "lotto n. 9" della presente perizia.

Come già segnalato su tale lato ovest non risulta infatti nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine tra la scarpata a corredo della viabilità privata ed il terreno adiacente.

Verifica questa che si demanda agli eventuali aggiudicatari dei beni, come peraltro anche l'accertamento della effettiva insistenza o meno nell'ambito della scarpata lato ovest, di due pozzi o presunti tali.

Come appunto già segnalato al paragrafo ""servitu', censo, livello, usi civici"" si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell'ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nella porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto da una scarpata, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa

50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionanti, ed eventualmente a chi risulta a servizio.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita giudiziaria.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "21" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato, nonché a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "41".

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^-2^**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2020

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 574,00

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie, dalla cui analisi è emerso che per la presente porzione immobiliare è stato stipulato da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata, un contratto di locazione per uso abitativo datato 01.03.2020, regolarmente registrato a Pescia il

11.03.2020 al n. 1218 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 01.02.2020 e quindi con scadenza al 29.02.2024, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anno, ovvero fino al 29.02.2028, con il quale il bene staggito è stato effettivamente locato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al proprio nucleo familiare, ovvero agli attuali occupanti del bene medesimo, giusto quanto risultante anche dal verbale di accesso redatto nell'occasione dal personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) in data 01.07.2024.

Secondo quanto inoltre rilevabile dal contenuto del contratto di locazione emerge che il canone annuo è stato stabilito in € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), ovvero pari a 12 rate mensili anticipate di € 700,00 (settecento/00) ciascuna ed IVA inclusa, ovvero arrotondate € 574,00 IVA esclusa.

Unito come allegato n. "42" si riporta copia del contratto di locazione sopra menzionato.

Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che il contratto di locazione risulta essere stato registrato il 11.03.2020 al n. 1218 serie 3T, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare, e come tale da ritenersi opponibile al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Stante quanto sopra, ed al fine di correttamente adempiere all'incarico ricevuto, si procederà alla verifica della congruità del canone di locazione appena sopra menzionato, appellandosi in tal senso a quanto disposto dal Codice Civile "Libro sesto - Titolo IV della Tutela Giurisdizionale - Capo II dell'Esecuzione Forzata - Sezione I dell'Espropriazione" che all'art. 2923 (locazioni) precisa: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni."

Sulla base di tale presupposto, lo scrivente ritiene opportuno fare una breve premessa facendo presente che già in precedenti analoghe occasioni, al fine di avere più precise e puntuali informazioni, si è proceduto nel richiedere all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia l'indicazione e la fornitura di contratti di locazione relativi ad unità abitative poste nelle immediate vicinanze del bene di interesse, da prendere a riferimento, e quindi per poter procedere in una comparazione tra i vari valori dichiarati nei medesimi vari contratti, in modo poi da estrapolare il prezzo da ritenere congruo e quindi da tenere a riferimento.

Richieste che sono state declinate per svariati motivi, tra cui annoveriamo anche la impossibilità da parte dell'Agenzia delle Entrate, di fornire informazioni su soggetti terzi, salvo espressa nominativa autorizzazione del Tribunale, e con la precisazione che la medesima Agenzia, allorquando doveva effettuare stime per accertare maggiori valori nell'interesse dell'erario, si avvaleva dei valori OMI che sono appositamente creati quale base per le valutazioni di mercato.

Potendo quindi prendere unicamente atto di tale indicazione, si ritiene utile puntualizzare, ai fini della presente, che i valori OMI a cui viene fatto riferimento, vengono però dalla medesima Agenzia delle Entrate individuati con la testuale indicazione: "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima."

Stante ciò si rileva che secondo tali quotazioni, e prendendo in considerazione una tipologia abitativa di "tipo civile" con stato conservativo "normale" si rileva un range di valore che oscilla da un minimo di €/mq. 4,2 ad un massimo di €/mq. 6 di superficie lorda per mese.

Per la ricerca del congruo valore di locazione si è voluto però necessariamente spostare la ricerca anche su altri fronti, volgendo lo sguardo ad ulteriori fonti e dati immobiliari a supporto per addivenire ad una quanto più corretta e congrua valutazione.

Ulteriore indicazione è stata quindi estrapolata andando a consultare gli aggiornamenti forniti dalla fonte "Borsino Immobiliare" che ci restituiscono, per la zona di interesse, un valore massimo per "ville e villini" di €/mq. 4,19 di superficie lorda per mese, mentre per abitazioni in stabili di 1^ fascia un valore massimo di €/mq. 3,94.

Come allegato n. "32" si riporta estratto delle quotazioni OMI e del "Borsino Immobiliare".

Procedendo ora nel calcolo della superficie convenzionale del bene in trattazione, tenuto conto delle finalità del caso, e pertanto pedissequamente a quanto stabilito nell'allegato "C" al D.P.R. 23.03.1998 n. 138, ovvero tenuto conto dei dati metrici ed analisi fornite con la presente perizia al dedicato paragrafo "consistenza", ricaviamo appunto una superficie lorda convenzionale di arrotondati mq. 136, comprensivi pertanto in percentuale, ed a

mero titolo precauzionale, anche tutta la corte esterna pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Proponendo ora una media aritmetica dei dati massimi individuati, e quindi sempre a titolo del tutto precauzionale, ricaviamo un valore pari a circa arrotondate €/mq. 5,10 di superficie lorda convenzionale per mese (4,19 + 6 / 2).

Ne consegue pertanto la individuazione del congruo valore del contratto di locazione riferito al bene in trattazione, pari ad arrotondate € 695 per mese, ovvero €/mq. 5,10 x mq. 136 di superficie lorda convenzionale.

A conclusione di quanto sopra è valutato quanto previsto nel predetto art. 2923 del c.c., si ritiene che il valore del canone annuo così come concordato nel predetto contratto di locazione datato 01.03.2020, regolarmente registrato a Pescia il 24.12.2019 al n. 2758 serie 3T, possa ritenersi congruo, in quanto comunque non inferiore di un terzo al giusto prezzo individuato.

Semplificando in maniera analitica ed intuitiva:

€ 574 (IVA esclusa - locazione del 01.03.2020) > di € 463 (valore congruo € 695 detratto 1/3).

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Trattasi di un bene costituente di fatto una utilità comune, ai fini del presente Procedimento può ritenersi libero, ovvero a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^-2^**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361			

319 di 830

Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388			
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T		
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T		
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani seminterrato, terreno e primo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 865 sub. 2, categoria A/7, classe 1^ consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 e Rendita Catastale € 464,81", e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e

numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest’ultima “dante causa” poi dell’odierna società eseguita.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. “5” si riporta copia dell’atto pubblico di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un’area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell’atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l’altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stato pertanto realizzato anche il fabbricato bifamiliare di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, “in Comune di Pescia, frazione Veneri .....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea “B1” e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea “Area di rispetto stradale”, sul quale insistono.....omissis..... sul quale insistono un fabbricato ad uso civile abitazione elevato su tre piani fuori terra (compreso il piano terra), composto da quindici vani catastali tre manufatti poco distanti dal predetto fabbricato .....omissis.....”.

A titolo puramente informativo si segnala che quest’ultimo fabbricato si precisa individuare di fatto quello che nella presente perizia è individuato come “lotto n. 9”, oltre agli ulteriori tre manufatti che allo stato dei luoghi non risultano più essere presenti in loco, in quanto demoliti, giusto quanto meglio puntualizzato nel merito al dedicato “paragrafo “regolarità edilizia”.

All’epoca tale appezzamento di terreno e fabbricato, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere la porzione immobiliare con relative aree pertinenziali, trovava una propria rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

-n. 21, are 48 e centiare 50, seminativo arborato, classe 3, reddito Dominicale € 17,53 e reddito Agrario € 25,05, -mentre al Catasto Fabbricati del medesimo foglio di mappa dai mappali:

-n. 22 subalterno 1

-n. 22 subalterno 4, categoria C/2;

-n. 22 subalterno 5, categoria A/2.

Nel contesto dell’atto pubblico viene peraltro puntualizzato che il predetto terreno ricadeva appunto in area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale era già stata stipulata dall’allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell’atto dichiarata inizialmente quale “cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come

“convenzione edilizia”.

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. “6” si riporta copia dell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all’atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di “assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società” ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: “in Comune di Pescia (PT), frazione “Ponte all’Abate” via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede esclusiva con sovrastanti tre piccoli fabbricati di pertinenza ..... omissis..... b) corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)”;

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all’atto che precede e descritti nel modo seguente: “in Comune di Pescia (PT), frazione “Ponte all’Abate” via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede di proprietà su cui insistono tre piccole pertinenze ..... omissis..... b) vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).

Come allegato n. “7” si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell’analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell’intero dei terreni e fabbricato in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Come allegato n. “8” si riporta copia dell’atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361		
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388			
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T		
Dal 23/07/2013 al 22/03/2018	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T		
Dal 22/03/2018 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Roberto Centoni	22/03/2018	397	357	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	23/03/2018	1478	1013	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Dal <b>10/08/2020</b> al <b>21/06/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T	
Dal <b>21/06/2023</b> al <b>23/11/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	21/06/2023	51584	16741
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	22/06/2023	3523	2424
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei

vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà dei diritti pari a 6/7 dell'intero sul bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, sono stati assegnati i diritti di comproprietà allora spettanti alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra al bene in argomento pari a 6/7, unicamente identificato nel suo complesso, al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "area urbana di mq. 30, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 868 sub. 2;" ed ancora, "area urbana di mq. 1.880, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 948", e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

A mero titolo informativo, e quindi per rapportarsi ai diritti di comproprietà effettivamente spettante all'attualità alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva che quest'ultima con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, ha venduto, tra gli altri beni, i diritti di comproprietà pari ad 1/7 del bene in argomento, residuandogli pertanto i diritti di comproprietà pari a 5/7, ovvero quelli oggetto della presente perizia.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, tra i quali i diritti di comproprietà per una quota pari ad 1/7 (un settimo) dell'intero sulle aree urbane site in Comune di Pescia, frazione Ponte all'Abate, via Colle del Lupo, della consistenza catastale complessiva di mq. 1.910, costituenti la strada privata di accesso al complesso edilizio .... omissis .... e riportate al Catasto Fabbricati del comune di Pescia al foglio 91, particelle 948, consistenza catastale mq. 1.880 e 868 sub. 2 consistenza catastale mq. 30.", e quindi andando a conformarsi con quanto enunciato e puntualizzato anche al paragrafo "titolarità".

Proseguendo ora nella cronologia dei passaggi storici di proprietà, si accerta che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale appunto dante causa dell'odierna Società esecutata, era residua invece dei diritti di comproprietà pari a 6/7 dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, per aver venduto, tra gli altri, proprio i diritti di comproprietà pari ad 1/7 sul bene in trattazione.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che l'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "diritti di comproprietà pari ad 1/7 su striscia di terreno adibita a viabilità privata di accesso compreso scarpata..... omissis .....censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia nel foglio di mappa 91 con il mappale 948, area urbana di mq. 1.880 ..... con il mappale 868 sub. 2, area urbana di mq. 30.....".

Quanto scaturisce dal contenuto dei due ultimi atti menzionati, uniti in copia come allegato n. "69", rispecchia il concetto espresso anche al paragrafo "titolarità", ovvero la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione

immobiliare di abitazione avente diritto, una quota di comproprietà sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risultano annoverati, anche i beni in trattazione, con la precisazione che l'attuale porzione di viabilità privata oggi identificata dal mappale n. 948, trovava all'epoca dell'atto corrispondenza nella maggior consistenza dei mappali n. 845 et n. 862.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stata pertanto realizzata anche la viabilità privata in trattazione.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ...omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis.....".

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che per il predetto terreno era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 04.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola

Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 21 di mq. 4.850, n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescia il 16/04/2004  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**  
Trascritto a Pescia il 03/07/2023  
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 25/03/2024  
Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica patti di mutuo**  
Iscritto a Pescia il 30/07/2013  
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga di durata**  
Iscritto a Pescia il 18/02/2016  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 72  
Quota: 1/1



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 865 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto costituisce una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, edificato in epoca comunque recente su area all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Per quanto occorrer possa, e quindi a titolo puramente informativo, si segnala che nelle convenzioni appena sopra citate l'identificazione catastale in esse riportate, è evidentemente attinente a quella che all'epoca risultava essere stata attribuita ai vari terreni su porzione dei quali poi è stato proceduto alla edificazione, tra gli altri, anche del fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Terreni che si ricorda appunto all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fattone con atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare, e successivo ancora atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, rimandando in tal senso alle copie degli stessi atti unite alla presente come allegato n. "7".

Per una maggiore chiarezza si rimanda anche alla lettura correlata di quanto enunciato al paragrafo "provenienze ventennali" in merito ai vari atti traslativi che hanno riguardato appunto i medesimi beni successivamente alla stipula delle sopra citate convenzioni, e quanto puntualizzato al paragrafo "cronistoria dati catastali" per quanto attiene invece le variazioni catastali che sono contestualmente intervenute nel corso degli anni proprio a modifica degli identificativi e consistenze originarie, e che hanno condotto, in ultimo,



all'attuale situazione del bene staggito così come rappresentata nella presente perizia tecnica.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l'ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.2013 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare, e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data 16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest'ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l'atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall'attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Per quanto possa tornare utile ai fini del presente Procedimento, e quindi in relazione a quanto già precisato e motivato, tra gli altri, anche al paragrafo "parti comuni", al quale evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza, si intende puntualizzare anche in questa occasione che a partire dal sopra descritto mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, per arrivare quindi, in ultimo al pignoramento immobiliare appena sopra descritto, nessuna indicazione e menzione è stata fatta in relazione ai beni individuati catastalmente sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia, dai mappali n. 948 quale area urbana di catastali mq. 1.880 et n. 868 subalterno 2, anch'esso con qualità "area urbana" ma di mq. 30, ovvero quei beni che di fatto identificano rispettivamente la privata viabilità, quale unico accesso al bene staggito, nonché un'area scoperta di forma pressoché triangolare e sulla quale risulta plausibilmente insistere il manufatto in muratura all'interno del quale sono allocati i contatori utenze acqua, luce e gas, tra gli altri, a servizio anche del medesimo bene.

Unite alla presente come allegato n. "25" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 28/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescia il 16/04/2004  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/11/2024  
Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268  
Quota: 5/7  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto risulta realizzato quale conseguenza della

edificazione di nuovi fabbricati e relative opere di urbanizzazione su di un terreno all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "75" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^-2^**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;

2. residenza specialistica;

3. residenza collettiva

4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato:

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali:

2. attrezzature sociali e culturali:

3. attrezzature scolastiche in genere;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali:

5. strutture associative:

6. attrezzature per lo spettacolo:

7. attrezzature sportive:

8. attrezzature religiose;

12. mobilità meccanizzata.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6. Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia

e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.

Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

-in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. viabilità esistente;

-Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^ - 2^**

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 risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo.

Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);

- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Quale utile premessa a quanto quindi nel prosieguo riportato si ritiene utile segnalare che quanto in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di comunque recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo unite alla presente, tra l'altro, come allegato n. "25", e che come già anche sommariamente segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e che hanno previsto da parte dell'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195."

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Quanto sopra si ribadisce essere quello che è stato possibile acquisire dalla visione della documentazione tecnica reperita all'interno delle varie pratiche edilizie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, precisando comunque che proprio a maggior chiarimento della stessa, e quindi anche in relazione alle pattuizioni di cui alle convenzioni edilizie appena sopra citate, lo scrivente già in data 26.04.2024, ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Ad oggi non vi è evidenza di alcuna risposta ricevuta dal citato Ufficio del Comune di Pescia.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" e quindi alle varie richieste avanzate che risultano unite alla presente come allegato n. "15".

Quanto sopra, accertate anche le varie dinamiche intercorse con il Comune di Pescia, vuole presentarsi come necessaria prefazione a quanto potrà essere poi meglio valutato ed interpretato in merito agli avvenuti o meno totali adempimenti previsti nelle convenzioni edilizie da parte del concessionario o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e quindi in merito alla effettiva validità che potrà essere riconosciuta all'attestazione di abitabilità presentata, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Passando ora all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta quindi che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 05, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al n. 9354 di protocollo generale in data 14.04.2003.

Secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente si rileva che la soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla presente perizia.

In tal senso ed a titolo informativo si evidenzia che il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "C".

Per quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto meglio illustrato anche graficamente nelle tavole n. 3 et 4 unite proprio alla menzionata Concessione Edilizia n. 24 anno 2004.

A titolo informativo e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione progettuale messa a disposizione, si riferisce quindi che in prospettiva dei calcoli e verifiche dei parametri edificatori di ogni singolo lotto andati ad effettuare da parte del tecnico progettista, e quindi ovviamente il tutto propedeutico per addivenire ad una maggiore "potenzialità" edificatoria da poter sfruttare, è stata prevista la preventiva demolizione di tre manufatti accessori già insistenti nell'ambito dell'area edificabile, costituiti così come accertabile, in un fienile, un forno con annessa porcilaia ed una capanna, e per i quali si segnala essere stata quindi presentata sempre dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apposita istanza acquisita in data

27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 – Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori di demolizioni nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Appurato a titolo informativo quanto appena esposto, si accerta che la soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004, e quindi per quanto di interesse per il caso di specie, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione identificato appunto con la lettera "C", elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto".

Fabbricato costituente quindi una unica unità abitativa sviluppantesi ai piani terreno e primo, ovvero costituita dalla zona "giorno" al piano terreno e zona "notte" al piano primo, dotata di locali cantina e garage, questi ultimi ubicati invece al piano interrato e raggiungibili per mezzo di vano scala interno di comunicazione, oltre che da rampa carrabile esterna, il tutto corredato di piccolo porticato di ingresso al piano terreno con sovrastante terrazza, quest'ultima evidentemente accessibile dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

-le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente;

-il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico.

Prescrizione queste previste evidentemente nella presente Concessione Edilizia di cui si discute, e comunque tenute ferme anche nei successivi atti autorizzativi in variante come poi di seguito enunciati, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Proprio in tal senso si segnala fin da ora che come anche già accennato nel contesto della presente perizia, e precisamente ai paragrafi "consistenza" e "stato conservativo", non è dato sapere allo scrivente se ad esempio, perimetralmente alle porzioni di muratura esterne poste al di sotto del piano di calpestio, e quindi da ritenersi interrate, vi sia o meno la presenza della prescritta intercapedine larga non meno di cm. 60 ed avente un piano impostato a cm. 30 inferiore rispetto a quello interno.

Quello che lo scrivente può riferire, è che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possono far presumere alla presenza di tale intercapedine, anche in virtù del fatto che non si rilevano bocche e/o sfiati di aerazione/ventilazione di nessun genere.

Di tale aspetto tecnico non se rileva traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante, e tantomeno nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta nel prosieguo.

Quanto sopra naturalmente fatto salvo eventuali diversi riscontri che potranno emergere a seguito di specifici accertamenti, anche a mezzo di saggi invasivi, e che si demandano evidentemente ad onere dell'eventuale aggiudicatario, ovvero sulla base di documentazione fotografica scattata anche nel corso dei lavori di edificazione e che potrà essere rintracciata a conferma appunto dell'effettiva esistenza di tale intercapedine.

Passando ora alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli direttamente sfociante all'esterno, allo stato dei luoghi, si rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato, salvo che lo stesso non prosegua mediante tubazione in altezza fino all'estradosso della copertura, o comunque salvo evidentemente l'adozione di diverse tipologie di aspirazione od espulsione fumi comunque assentite dalle normative dell'epoca, ma delle quali non se ne è rilevata traccia all'interno delle pratiche così come messe a



disposizione dello scrivente.

Prescrizioni queste due appena elencate e previste nella Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 che hanno fatto sostanzialmente seguito al parere igienico sanitario preliminarmente acquisito e rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia – zona della Val di Nievole e recante il protocollo del 16.04.2003.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, si evidenzia oltretutto la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa".

Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 09.01.1991 n. 10.

Deposito richiesto peraltro anche nei successivi Permessi di Costruire in variante nel prosieguo descritti.

Di tale relazione tecnica non se ne è rilevata però traccia tra la documentazione fornita allo scrivente, e nemmeno unita come allegato alla certificazione di abitabilità finale nel prosieguo analizzata, il tutto a conferma di quanto già segnalato anche nella parte introduttiva del presente paragrafo in merito alle evidenti difficoltà riscontrate dallo scrivente nell'acquisizione della documentazione tecnica richiesta al Comune di Pescia.

Stante ciò non è dato sapere se tale relazione sia poi stata effettivamente redatta e quindi prodotta al Comune.

A completamento delle sommarie indicazioni sopra esposte, e quindi sempre sulla base di quanto potuto rilevare tra la documentazione messa a disposizione, si riferisce che in virtù del rilascio, tra le altre, anche della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 è stata depositata apposita istanza acquisita in data 02.04.2005 al n. 7934 di protocollo generale con la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori per la realizzazione, tra gli altri, anche del fabbricato di cui risulta far parte il bene staggito, indicato nella data del 04.04.2005.

Proseguendo ora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con apposita istanza depositata in data 08.04.2005 ed acquisita al n. 8488 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 25/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.05.2005 parere n. 04, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005.

A titolo informativo, si ricorda che la predetta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta in proprietà dei terreni oggetto di edificazione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, per acquisto fattone proprio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero il titolare della originaria citata Concessione Edilizia n. 24 anno 2004.

Fatta tale precisazione si segnala che la variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta.

Dai grafici progettuali si rileva una impostazione distributiva delle due nuove unità abitative sostanzialmente invariata rispetto alle originarie previsioni, con la zona "giorno" posta al piano terreno, la zona "notte" al piano primo, mentre per il piano interrato si rileva complessivamente la presenza di due locali ad uso cantina accessibili unicamente a mezzo del vano scala interno, in luogo delle cantine e garage inizialmente previsti e con accesso anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile.

A corredo delle due unità sono pertanto rimaste anche due piccole logge di ingresso con sovrastanti terrazzi, questi ultimi accessibili appunto dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 appena sopra riportata.

Tale precisazione al solo fine di segnalare che sulla base delle indicazioni progettuali rilevabili dai grafici uniti appunto alla variante in trattazione, ovvero al Permesso di Costruire n. 62 anno 2005, si rileva questa volta, e



per i locali interrati, la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Previsione quest'ultima che salvo diverse interpretazioni, non rispecchia comunque quanto invece già prescritto nella iniziale Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 in tema di isolamento e aerazione delle pareti perimetrali esterne.

Infatti quest'ultima soluzione progettuale di variante si limita alla individuazione di aperture del tipo a "bocca di lupo" localizzate, e non quindi alla realizzazione della prescritta intercapedine ventilata perimetralmente alle murature esterne come già descritta in precedenza.

Proseguendo ancora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con ulteriore istanza depositata in data 15.12.2005 ed acquisita al n. 30392 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 88/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante al Permesso di Costruire n. 62 anno 2005, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 13.01.2006 parere n. 08, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006, ritirato il 06.04.2006.

Per quanto occorre possa si rileva anche in questo caso che in sede di rilascio di tale Permesso di Costruire in descrizione è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 appena sopra riportata.

Variante progettuale che ha previsto pertanto il mantenimento delle unità abitative con previsione di lievi modifiche prospettiche, diversa sistemazione delle opere esterne, ribassamento della quota esterna del fabbricato con conseguente aumento dell'altezza massima, ed ulteriore piccolo ampliamento della superficie coperta.

Nella relazione tecnica di corredo alla pratica edilizia in esame, viene altresì precisato, tra le variazioni previste, anche "l'aumento dell'altezza interna del piano interrato, da ml. 2,40 a ml. 2,70".

In effetti si rileva anche nei grafici progettuali l'indicazione per tale piano interrato di un'altezza di mt. 2,70.

Indicazione quest'ultima che però risulta essere stata poi graficamente depennata, con apposizione, a penna, della indicazione della nuova altezza pari a mt. 2,60.

Variazione grafica questa che si rileva essere stata apportata direttamente dal tecnico progettista in data 16.03.2006, mediante dichiarazione in tal senso direttamente apposta a penna su detti grafici progettuali ed accompagnata da timbro professionale.

Variazione apportata pertanto ai grafici progettuali successivamente al loro deposito presso il Comune di Pescia, e plausibilmente effettuata al fine di rispettare quanto prescritto nel già menzionato parere igienico sanitario rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia - zona della Val di Nievole e recante il protocollo n. 10010 del 16.04.2003, con il quale oltre alle prescrizioni già sopra segnalate, era richiesto anche che "i vani cantina per altezza e per dislocazione dovranno possedere, avere e mantenere destinazione accessoria non abitabile", e quindi in osservanza anche di quanto richiesto dal Comune di Pescia con nota del 24.01.2006 in sede di istruttoria della presente pratica di variante, con la quale viene testualmente precisato che "la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole a condizione che l'altezza del piano seminterrato sia mantenuta a mt. 2,60 .....omissis.....".

Per quanto potuto accertare tra la documentazione così come fornita dall'Amministrazione Comunale, si segnala che in data 13.03.2008 l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.03.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 04.10.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.01.2009 al n. 1186 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 15/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.05.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici

progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Sulla base dei riscontri che è stato possibile effettuare in sede del sopralluogo, si osservano tuttavia delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato invece nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo.

Si rilevano anche lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne.

Lievi differenze per le quali ci si può comunque appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso si vuole portare in evidenza, a mero titolo esemplificativo, il fatto che secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi, si rileva, ad esempio, che il piccolo disimpegno "notte" posto al piano primo risulta avere una larghezza nel punto più stretto inferiore alla misura di mt. 1,00 come invece progettualmente previsto.

Tale puntualizzazione solo per evidenziare che non è dato sapere se tale misura pari a mt. 1,00 risultava quella minima prevista dai regolamenti edilizi e/o norme tecniche in vigore all'epoca di edificazione del fabbricato, ovvero se così fosse, si ritiene plausibile che tale minore larghezza sia comunque non rilevante proprio in relazione alle normative in tema di tolleranze costruttive attualmente in vigore o che appunto potranno essere emanate.

Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà evidentemente essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente prevista.

Di tutt'altro aspetto si configurano invece ulteriori criticità, una su tutte, quella legata agli attuali accessi sia alle soffitte "sottotetto", che all'estradosso della copertura della porzione immobiliare di interesse.

Accessi che si ricorda, nel primo caso, essere costituito da una botola posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno posto al piano primo, e dotata quindi di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso appunto alle sovrastanti soffitte "sottotetto", mentre nel secondo caso, costituita da un lucernario posto nell'ambito della falda di copertura lato est.

Tali accessi, in conformità anche a quanto richiesto dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi sopra richiamati, devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In tal senso si richiama proprio anche quanto prodotto a livello di documentazione e dichiarazioni tecniche progettuali consegnate allo stesso Comune di Pescia, per segnalare che le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50.

Secondo quanto rilevabile invece allo stato dei luoghi, e con le dovute tolleranze, emerge che la botola di accesso con scala retrattile alle soffitte "sottotetto" risulta avere dimensioni di passaggio di circa mt. 0,52 x mt. 0,72 e quindi superficie di circa mq. 0,37, mentre nel caso del lucernario, evidenziamo delle dimensioni planimetriche del passaggio di circa mt. 0,47 x mt. 0,59 e quindi per una superficie di circa mq. 0,28.

Dimensioni e superfici appena sopra prospettate evidentemente inferiori a quelle previste da normativa, ovvero come previsto dalla documentazione tecnica progettuale prodotta al Comune di Pescia in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi edilizi.

Piccolo inciso per segnalare oltretutto che il piccolo lucernario posto appunto nell'ambito della falda lato est, non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori in esame.

Mancata rappresentazione grafica che si rileva anche per quanto attiene l'intero piano secondo "sottotetto",

circostanza questa che sulla base della quale non è possibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali, ovvero individuabili, anche se con diversa disposizione e quantità, nella Tav. S - 08 relativa a "carpenteria coperture e dettaglio gronda" unita alla pratica strutturale depositata in data 14.02.2006 ed acquisita al n. 44661 di protocollo e rubricata al n. 27094 di pratica in pari data.

Pratica strutturale che comunque ritroviamo più puntualmente descritta nel prosieguo del presente paragrafo. Effettuato questo breve excursus e riprendendo quindi il filo del discorso legato alle criticità rilevanti per i due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, si vuole evidenziare che proprio secondo quanto previsto dal menzionato art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, si legge al punto 13 che "I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", ed al successivo punto 14 puntualizza che "La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00."

Quanto sopra alla luce del fatto che in sede di rilascio del Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005), il Comune di Pescia ha espressamente richiesto la produzione della documentazione tecnica e relative dichiarazioni proprio come da normativa all'epoca già in vigore.

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente si precisa oltretutto non essere stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Analoga circostanza anche per quanto attiene gli ulteriori dispositivi previsti sempre da normativa, e che secondo quanto potuto desumere unicamente a livello visivo, risulterebbero presenti sull'estradosso della copertura, quali palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole e ganci di ancoraggio. Non è dato sapere, per ovvie ragioni legate al non avvenuto accesso sulla copertura da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, se anche tali dispositivi risultano essere poi stati installati come da previsioni progettuali, o comunque correttamente installati e nel numero previsto, e soprattutto se risultano essere stati regolarmente eseguite le manutenzioni periodiche di tali dispositivi.

Evidenziato tale aspetto si ritiene utile ora passare ad analizzare le ulteriori particolarità legate a quanto potuto verificare in sede di disamina degli elaborati grafici raffiguranti appunto lo stato finale ed allegati alla Comunicazione di fine lavori acquisita in data 15.01.2009 al n. 1186 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 15/2009, in parola.

In prima battuta si evidenzia che nella Tavola grafica n. 2 "Stato Finale", nel locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", ancorché lo stesso sia invece rilevabile nella "sezione B - B" riportata nella medesima tavola progettuale

Incongruenza questa che si ritiene possa configurarsi come un mero errore grafico, o comunque come potrà essere meglio catalogata dal Comune di Pescia in sede di una eventuale richiesta di pratica di regolarizzazione. Ulteriore incongruenza di natura grafica si individua nella "porta finestra" che secondo quanto graficamente apprezzabile e interpretabile nella "pianta piano terra" della Tav. 2 "Stato Finale", risulterebbe classificabile invece come "finestra", ancorché secondo quanto poi raffigurato nel prospetto lato est e nella sezione "A - A" della medesima tavola, risulta effettivamente riportata una "porta finestra".

Si ritiene opportuno ora andare ad analizzare quanto apprezzabile in tema di rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei vari locali di abitazione che compongono la porzione immobiliare in trattazione, e quindi secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali e dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pescia.

In tal senso si riferisce che nell'apposita Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illumino - tecnici" unita alla Comunicazione di fine lavori in descrizione, non risultano specificatamente esplicitate le singole misure delle varie aperture (finestre e/o porte/finestre) a servizio di detti locali, ma vengono unicamente indicate le superfici delle medesime, distinte tra superficie illuminante e superficie areante, senza quindi alcuna indicazione delle misure e criterio di calcolo adottato che hanno condotte a tali risultanze di superficie.

Andando ad estrapolare da tali superfici, e quindi andando ad interpretare quanto più possibile le indicazioni progettuali e rapportato a quanto effettivamente in loco, si possono ottenere indicazioni di dimensioni e rapporti di aerazione ed illuminazione delle varie aperture che in taluni casi differiscono con quanto appunto effettivamente rilevabile in loco, ovvero secondo quanto risultante dal metodo di calcolo applicabile secondo la normativa appena sopra accennata.

Stante ciò, e quindi salvo diverse soluzioni interpretative di calcolo per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti in relazione anche alla tipologia di vetri in dotazione ai singoli infissi, su tutti il portoncino di ingresso principale al piano terreno rialzato, non si esclude un necessario loro adeguamento anche con eventuale sostituzione dell'infisso medesimo.

Per quanto poi di attinenza al rispetto degli ulteriori parametri edilizi, a partire dalla superficie minima permeabile dell'area scoperta pertinenziale al bene in questione, per passare poi alla superficie minima adibita a parcheggio, e per finire con gli ulteriori parametri dimensionali del fabbricato, tutti così come progettualmente previsti, non si evidenziano particolari incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, salvo evidentemente più puntuali verifiche ed accertamenti che potranno essere eseguiti all'uopo, ma che dovranno giocoforza evidentemente riguardare comunque l'analisi di tutto il comparto interessato dal piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, ovvero l'intero lotto all'epoca edificabile sui quali sono stati evidentemente poi sviluppati i vari calcoli e verifiche urbanistiche, e che hanno pertanto interessato anche il fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, non si rilevano per gli stessi particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo, nonché relative alla precisa individuazione dei limiti dell'area a verde ed aiuole.

In relazione ancora all'area pertinenziale, e proprio in riferimento alla porzione lato est, è necessario puntualizzare un ulteriore aspetto che emerge dall'analisi comparativa di quanto riportato come previsioni progettuali nella Tavola grafica n. 4 della iniziale Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 e lo stato effettivo dei luoghi, in relazione alla distanza intercorrente tra la facciata lato est della porzione immobiliare ed il muro posto frontalmente, sempre sul lato est, quest'ultimo a contenimento dell'area scoperta di pertinenza di altra porzione immobiliare posta a quota più elevata.

In sostanza si rileva dai grafici progettuali una distanza che graficamente si interpreta indicata in mt. 5,00 tra la facciata esterna del fabbricato e plausibilmente la mezzeria del predetto muro di confine.

Indicazione questa che nei grafici poi uniti alla Comunicazione di fine lavori in argomento non se ne rileva più traccia.

Stante ciò, ed appurato che allo stato effettivo dei luoghi si può rilevare una distanza tra la facciata esterna del fabbricato e l'opposta facciata esterna del citato muro, pari a circa mt. 4,85 o quanti effettivamente siano, si rimanda a più precise verifiche che potranno essere fatte anche in relazione all'accertamento dell'effettivo spessore del muro in argomento, e quindi al fine di valutare l'avvenuto o meno rispetto della misura così come progettualmente prevista riferita alla mezzeria dello stesso.

Accertamento questo, da estendersi eventualmente anche per quanto attiene il nord, ed a seguito delle cui risultanze non si esclude la necessità di procedere con eventuali opere e/o atti di regolarizzazione, il tutto fatto salvo evidentemente diverse visioni interpretative della questione sollevata, anche da parte del Comune di Pescia, ed eventualmente salvo la possibilità, in caso di accertato mancato rispetto di distanze minime, di quanto previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali ulteriori disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 02.02.2009 al n. 4242 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 967/09).

Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e



per tanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata Abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività

In tal senso, e come già anticipato nell'ambito del presente paragrafo, a livello di impianti a servizio della porzione immobiliare, non è stata reperita nemmeno la documentazione prevista e comunque anche richiesta dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi, relativa a quanto richiesto nel Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa.

Alla luce quindi delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate in epigrafe del presente paragrafo, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità portate in evidenza nella presente perizia quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità in argomento.

Quanto sopra fatto salvo evidentemente diverse e più precise indicazioni nel merito, anche diverse e quindi eventualmente più favorevoli rispetto a quanto sopra prospettato, che potranno essere rese dallo stesso Comune di Pescia.

Al fine di ultimare la descrizione dell'iter procedurale specificatamente seguito per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene staggito, si riferisce che per la edificazione dello stesso, risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.02.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica.

Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 08.08.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.06.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 03.01.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali evidentemente anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse.

Con successiva istanza depositata in data 09.01.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.01.2007.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.03.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 12.03.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza.

A titolo informativo si evidenzia come la pratica edilizia in argomento abbia interessato anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio della porzione immobiliare in parola, ed insistente quest'ultimo su area catastalmente

individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2;

Giunti anche in questo caso al termine dell'analisi della pratica edilizia in argomento, si segnala che secondo le indicazioni fornite dal Comune di Pescia, e quindi secondo quanto materialmente risultante dal proprio archivio informatizzato, risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione dello scrivente.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "38" copia della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, dei Permessi di Costruire n. 62 anno 2005 e n. 14 anno 2006, nonché della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale acquisita in data 15.01.2009 al n. 1186 di protocollo generale, dell'Abitabilità acquisita in data 02.02.2009 al n. 4242 di protocollo generale, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi, mentre per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale si rimanda, tra l'altro, alla documentazione già unita come allegato n. "27".

Come allegato n. "43" si allega invece un elaborato grafico in scala 1:100, schematico, e che vuole essere quindi sommariamente indicativo delle incongruenze delle irregolarità riscontrate per il bene staggito, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione della eventuale sanatoria edilizia.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino o di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

In tal senso non si può evidentemente garantire in questa sede la corretta esecuzione e quindi il regolare funzionamento di tutte quelle opere, interventi ed impianti, servizi, sottoservizi etc. di qualsiasi natura e genere andati a realizzati ed installare, ovvero attuati anche in ossequio alle varie prescrizioni impartite dai vari enti pubblici e/o privati sia preventivamente che anche successivamente al rilascio dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione ex novo dell'intero comparto edilizio di cui risulta far parte anche il bene staggito, a partire dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia, al gestore del Sistema Idrico Integrato Acque s.p.a., etc. Garanzia che non può essere data nemmeno per quanto attiene la qualità dei materiali andati ad impiegare,

rimandando per quanto sopra alle varie dichiarazioni di conformità, di regolare esecuzione o quant'altro che sono state rilasciate dai vari tecnici professionisti e/o ditte e/o imprese che hanno operato o comunque che hanno materialmente concorso a qualsiasi titolo nell'intervento di edificazione andato ad eseguire.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

In relazione a quanto in oggetto, si riferisce essere costituito da una viabilità privata corredata di relative aree pertinenziali, andata a realizzare nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;
- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);
  
- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;
- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);
  
- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);

- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;  
- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);  
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);

- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;  
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);

- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);

- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

A titolo informativo si evidenzia come quest'ultima pratica edilizia abbia interessato, tra l'altro, e quindi per quanto di attinenza con il bene in trattazione, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Pratiche edilizie tutte quante sopra esposte già unite nel contesto della presente perizia come allegati n. "27", n. "33", n. "38", n. "47" et n. "56", ed alle quali si rimanda per maggiore chiarezza.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in trattazione, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.03.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione.

Con successiva istanza depositata in data 17.04.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.04.2009.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "76" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Volendo poi ultimare la descrizione dei vari titoli abilitativi che hanno comunque interessato il bene in trattazione, si rileva che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto dell'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha depositato in data 20.03.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale ha dichiarato che a successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo".

Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014, che prevede tra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo "le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili".

Come allegato n. "77" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^ - 2^**

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

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo

scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale locatario nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni", e comunque a quanto anche contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

Quanto in oggetto, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda individuarsi come una viabilità privata con relative pertinenze, costituente già di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse, e per la cui gestione si rimanda a quanto contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/C, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

## DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/c.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati.

Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniali tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è

circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea



con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 5", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "44".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualmente all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non agisce nell'esercizio di impresa".

Stante ciò si accerta oltretutto che nei due atti con i quali sono state poi vendute a persone fisiche da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima, e dalla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi, due porzioni immobiliari facenti parte del medesimo complesso in cui risulta inserito anche il bene in parola, ovvero rispettivamente con atto di compravendita del 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 103 del Registro Particolare, e atto di compravendita del 21.06.2023 repertorio n. 51.584 raccolta n. 16.741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun assoggettamento ad imposta indiretta IVA.

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettato ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## 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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest \_ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

## CONFINI

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 4/C della via Colle del Lupo, corredata altresì di area scoperta pertinenziale che si sviluppa sui lati ovest, sud ed est.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:

- ad ovest e sud rispettivamente su distacco con altre porzioni immobiliari in proprietà al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 863 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91) ed alla società esegutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 863 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91), e fabbricato in proprietà ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 490 del foglio di mappa n. 91);
- ad est con la pubblica via Colle del Lupo;
- a nord con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di proprietà della società esegutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 866 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,95 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,71 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Cantine - w.c.	36,93 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,61 m	S1 <sup>^</sup>
Loggia a p.T e terrazzo a p. 1 <sup>^</sup>	9,50 mq	9,85 mq	0,30	2,95 mq	0,00 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Soffitta "sottotetto"	0,55 mq	0,70 mq	0,20	0,14 mq	1,50 m	2 <sup>^</sup> sottotetto
Corte scoperta pertinenziale	197,00 mq	197,00 mq	0,15	29,55 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia dell'unità abitativa che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Altresì non è dato sapere ad esempio, se perimetralmente alle pareti esterne verticali del fabbricato, e quindi a livello del piano seminterrato, siano presenti o meno anche ulteriori strutture murarie quali scannafossi e/o cavedi che per loro natura e funzione risultano interrato e pertanto non accertabili e quantificabili materialmente, se non per mezzo di opportuni accessi interni od esterni, che nel caso di specie però non risultano presenti.

Tale considerazione viene altresì supportata dall'ulteriore fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la



individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – cantine e w.c. a piano seminterrato.....pari al 50% (0,50)
- per la sup. loggia e terrazzo .....pari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria – soffitta a piano secondo “sottotetto” .....pari al 20% (0,20)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 15% (0,15)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene i due ampi locali posti al piano seminterrato, urbanisticamente destinati a cantina e lavanderia, si è ritenuto congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 50% della loro superficie, in quanto comunque direttamente comunicanti con i locali abitativi per mezzo di vano scala interno, e pertanto facilmente e agevolmente raggiungibili e fruibili, nonché per il fatto che comunque presentano finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione e oltretutto dotati di piccolo w.c..

Per quanto attiene le soffitte poste al piano individuato come “secondo sottotetto”, appurata la modestissima superficie presa in considerazione, ovvero la sola superficie eccedente l'altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento), si è ritenuto invece congruo utilizzare una percentuale di ponderazione pari al 20%, stante comunque il fatto che le stesse risultano completamente rifinite al “grezzo” nonché accessibili unicamente per mezzo di una botola dotata di scala retrattile.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 15% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinentziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto di attribuire un maggior “peso” ed incidenza alla corte, non tanto per la relativa consistenza, pari a circa mq. 197, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo “descrizione” si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediamente contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture.

Corte che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile proprio dalla pubblica via Colle del Lupo posta ad est della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 197, è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono.

Puntualizzare questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento della recinzione

lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono pertanto nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, ove si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente a quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Accertamento questo che all'uopo potrà essere quindi eseguito di concerto con il Comune di Pescia in virtù anche di quanto stabilito nelle Convenzioni Edilizie con lo stesso stipulate, queste ultime meglio puntualizzate, tra l'altro, anche al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza.

Non si esclude pertanto in relazione a quanto lo scrivente ha potuto accertare in questa sede limitatamente a quanto di competenza per l'incarico ricevuto, e laddove effettivamente presenti ed accertate le sopra menzionate evidenziate perplessità, anche in contraddittorio con le parti interessate, la necessità di dover procedere ad una regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate

proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l'attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva anche delle pertinenze esterne coperte e scoperte, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque la consistenza della porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 866, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 866, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 866, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 4/C della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della stessa porzione direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 866 subalterno 1, con categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 (escluse aree scoperte mq. 107) e Rendita Catastale Euro 464,81, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 866, con qualità ente urbano di mq. 481, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel

quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il mappale n. 866 del foglio di mappa n. 91 del citato Comune, è stato originato dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 851 di mq. 328 et n. 852 di mq. 153, e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 481, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 713 di mq. 615 (per quanto attiene il mappale n. 851) e dal mappale n. 725 di mq. 780 (per quanto attiene il mappale n. 852), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Proseguendo ancora si accerta che a sua volta il mappale n. 725 di mq. 780 era derivato dal frazionamento della maggior consistenza dell'originario mappale n. 715 (già n. 715/d) di complessivi mq. 2.080, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) presentata in data 30.04.1996 ed acquisita al n. 11445, Tipo n. 2557 dell'anno 1996, protocollo di approvazione n. 2558 del 02.10.1996.

I mappali n. 713 di mq. 615 e n. 715 di mq. 2.080 erano a loro volta derivati invece dal frazionamento della maggior consistenza rispettivamente dell'originario mappale n. 23 (già n. 23/a) di complessivi mq. 630, et n. 391 (già n. 391/a) di complessivi mq. 2.260, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, della porzione immobiliare in questione, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	866	1		A7	1	6	110 mq	464,81 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di

cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 866 subalterno n. 1, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società eseguita "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

Analogamente al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità sud est della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitta attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale del bene.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità est di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova

planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

E utile altresì segnalare il fatto che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 et n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati, e che a titolo informativo si individua nella denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Quanto sopra al fine pertanto di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola



## PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società esecutata in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di



locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento.

Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti i beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stata presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare “se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva”.

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesta.

Unite alla presente come allegato del n. “12” si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale “Portos” della Regione Toscana, acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024. Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo “regolarità edilizia”.

Unite alla presente come allegato n. “13” si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di

archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Prato, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla proprietà dei beni staggiti, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriore pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiti.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a

nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso, anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in ottemperanza alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiti.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in

occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

## STATO CONSERVATIVO

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 05.06.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata libera, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che per la porzione immobiliare, in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione e conservazione, nonostante si tratti di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente.

Internamente non sono state rilevate, almeno a livello visivo, ed in linea generale, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di importanti infiltrazioni e/o sentori di umidità, salvo quanto però più nel dettaglio di seguito indicato.

In relazione infatti a quest'ultimo aspetto è da evidenziare che sono stati comunque accertati, nell'ambito dei locali accessori posti a livello del piano seminterrato, dei fenomeni di umidità di risalita, che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze.

Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile in considerazione anche della destinazione accessoria dei locali, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Rimanendo nell'ambito dei locali posti al piano seminterrato, si ravvisa altresì che all'interno degli stessi, alla data del sopralluogo, erano presenti evidenze di eseguite opere di smantellamento e asportazione di preesistenti pareti presumibilmente in cartongesso nonché modifica dell'impianto elettrico.

Oltretutto è stato rilevato che l'infisso (porta) di accesso al piccolo locale w.c. posto sempre al predetto piano seminterrato è risultato divelto, ovvero scardinato, e quindi evidentemente oggetto di opere di ripristino e/o sostituzione.

Per quanto riguarda poi il primo tratto della rampa scale che si diparte da tale piano per condurre al sovrastante piano primo, si riferisce che alla data del sopralluogo è risultato privo della ringhiera, in quanto quest'ultima allocata nell'ambito del terrazzo coperto posto al piano primo.

In generale per il piano seminterrato si ravvisa quindi la necessità di opere di pulizia, ripristino e adeguamento al fine di riportare tali locali al "normale" stato a cui sono comunemente destinati.

Passando ai locali posti al piano terreno rialzato, è doveroso altresì segnalare che alla data del sopralluogo è stata rilevata all'interno del locale ingresso - soggiorno la presenza di sacchi contenenti al loro interno materiale coibente presumibilmente in lana di roccia, e quindi oggetto di futuro smaltimento presso appositi siti autorizzati.

Al piano primo sono invece presenti evidenti fenomeni di umidità nell'ambito della parete a delimitazione tra i locali camera e bagno w.c., plausibilmente causati da una inadeguata impermeabilizzazione e sigillatura dei giunti della vasca presente all'interno proprio del bagno w.c., o comunque a seguito di rottura di alcune tubazioni di adduzione e/o scarico acqua.

Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri.

Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi carente, nel senso che appare evidente, anche in virtù del fatto che la porzione immobiliare non risulta abitata, di una mancanza di manutenzione legata al non avvenuto taglio periodico dell'erba ed alla pulizia e trattamento della restante porzione pavimentata.

Medesima considerazione per i muri di confine con le ulteriori porzioni immobiliari nonché dei due cancelli metallici relativi agli accessi sia pedonale che carrabile che in alcuni casi risultano addirittura non funzionanti o comunque che necessita appunto di evidenti opere di manutenzione.

Per quanto riguarda gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere comunque in condizioni di normale manutenzione e conservazione.

Relativamente invece agli impianti si rimanda a quanto già puntualizzato in precedenza per quanto attiene quello elettrico, ovvero l'accertata modifica apportata allo stesso almeno per la parte a servizio dei locali posti al piano seminterrato, mentre per quello termo - idraulico, non risulterebbe alla data del sopralluogo manomesso e/o comunque modificato, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 05.06.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "44".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

## PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Si rileva infatti che detta porzione immobiliare risulta nel suo complesso costituita catastalmente da una unica unità immobiliare, ad uso abitativo, corredata di resede pertinenziale esclusiva, ed avente quindi accesso autonomo dalla stessa tramite la pubblica via Colle del Lupo.

In relazione proprio a quest'ultimo aspetto si ritiene di iniziare con il proporre però alcune specifiche considerazioni che sono emerse dall'analisi della documentazione che lo scrivente è riuscito ad acquisire presso i vari enti e/o uffici pubblici, e quindi attraverso poi una loro correlazione tra le informazioni che è stato possibile desumere e lo stato effettivo dei luoghi, il tutto da ricondurre ad aspetti comunque legati a quanto di interesse per il presente paragrafo.

Si ritiene pertanto utile partire con il segnalare che la porzione immobiliare risultata evidentemente dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo.

Manufatto quest'ultimo che nel suo complesso, e quindi prendendo in considerazione la sua intera consistenza, risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in trattazione, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari.

Per quanto è stato possibile appurare in loco emerge pertanto che i contatori delle utenze gas ed acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante.

In virtù di tale circostanza, si ritiene che tale manufatto in muratura si configuri come una utilità comune ad entrambe le due porzioni immobiliari, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Passando ora nello specifico alla porzione immobiliare di che trattasi, si propone un ulteriore ancora aspetto sul quale si ritiene opportuno disquisire, in quanto comunque attinente e di interesse per il presente paragrafo, e che riguarda il dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura.

Trattasi di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di

maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare di che trattasi, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta.

Tralasciando la questione della corretta installazione e conformità del dispositivo, aspetti questi analizzati più nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia", si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco la struttura in tubolare metallico di sostegno a tale dispositivo risulta essere stata invece installata nell'ambito della soffitta della porzione immobiliare in parola.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare di interesse, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare adiacente, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale alla porzione immobiliare di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza con altra porzione immobiliare di abitazione, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "10".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva



l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Stante ciò si reputa comunque opportuno rimandare integralmente a quanto già esplicitato al paragrafo "parti comuni" in merito quindi al dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare di che trattasi, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta.

Tralasciando in questa sede la questione della corretta installazione e conformità del dispositivo, aspetti questi analizzati più nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia", si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco la struttura in tubolare metallico di sostegno di tale dispositivo risulta essere stata invece installata nell'ambito della soffitta della porzione immobiliare in parola.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare di interesse, laddove lo stesso riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare.

Sempre rispetto a quanto a quanto già esplicitato al paragrafo "parti comuni" si ritiene opportuno ribadire anche in questo caso che la porzione immobiliare risultata evidentemente dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo.

Manufatto quest'ultimo che nel suo complesso, e quindi prendendo in considerazione la sua intera consistenza, risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in trattazione, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari.

Per quanto è stato possibile appurare in loco emerge pertanto che i contatori del gas e dall'acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante.

Quando sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo, tra gli altri, del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, e per i quali è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori



materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Ecco che proprio sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, e quindi ai fini di quanto in trattazione nel presente paragrafo, si ritiene avanzare ulteriori ancora analisi nel merito.

Per quanto attiene appunto le opere di illuminazione pubblica, è utile evidenziare che all'interno del manufatto

in muratura all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas, a servizio, tra l'altro, della porzione immobiliare di che trattasi, e posto nell'ambito della recinzione lato est, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, risulta altresì presente un ulteriore sportello plausibilmente all'interno del quale è presente il contatore o comunque dispositivo elettrico a servizio del limitrofo lampione, e quindi a servizio dell'illuminazione pubblica oggetto delle convenzioni appena sopra citate, e posta lungo la predetta via.

Oltretutto si accerta, a filo interno di tale tratto di recinzione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità sud est dell'area scoperta pertinenziale, la presenza di un palo ENEL.

In tal senso, e come già anticipato in epigrafe del presente paragrafo, non sono però stati rilevati dedicati atti di costituzione di servitù, salvo appunto scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono quindi incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incetuzze che risiedono quindi nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo inserito anche il menzionato manufatto di alloggiamento contatori delle utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, ove si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente a quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Non è dato sapere quindi se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà delle varie porzioni immobiliari, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie appena sopra menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze rispetto all'accesso carrabile, e se del caso, procedere con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie.

Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente.

Riscontri peraltro utili al fine quindi di accertare o meno l'effettiva ubicazione anche del palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica, e quindi di stabilire la necessità o meno di procedere con la costituzione di eventuali servitù.

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito della resede esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio

delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione ovest, sud ed est, ovvero con affacciato sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sul lato sud ed ovest, mentre sul lato nord risulta direttamente in adiacenza all'ulteriore porzione immobiliare di abitazione;

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", e composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta;

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla



pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riporta di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

- Strutture verticali:

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

- Solai di interpiano:

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura dell'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte la porzione immobiliare in parola, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura in tavelloni (o tavellonato) di laterizio e sovrastante massetto in cls, e nell'ambito della quale risulta presente un lucernario.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano costituiti da travetti in legno con sovrastanti mezzane in cotto e quindi massetto in cls.

Medesima tipologia costruttiva si rileva anche per la copertura del terrazzo posto a livello del piano primo.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali cantina/lavanderia/doccia w.c. al piano seminterrato: h. mt. 2,61/2,62 circa;

- loggia esterna di ingresso al piano terreno rialzato: h. mt. 2,75/2,76;

- locali ingresso - soggiorno e cucina al piano terreno rialzato: h. mt. 2,71/2,72;

- locali camere e bagno w.c. al piano primo: h. mt. 2,71/2,72;

- terrazzo coperto a piano primo variabili da un massimo di mt. 3,27 a un minimo di mt. 2,81 misurata all'intradosso della struttura lignea;

-soffitte a piano terzo "sottotetto" variabili da un massimo di mt. 1,62/1,63 in colmo a un minimo di mt. 0,53/0,54 circa in gronda.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

A titolo informativo si segnala che le pareti interne di suddivisione delle varie soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano totalmente rifinite al "grezzo".

- Pavimentazione interna e rivestimenti:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda sia i locali accessori posti al piano seminterrato che gli ulteriori locali abitativi posti ai piani terreno rialzato e primo, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;
- per quanto attiene sia la loggia esterna di ingresso che il sovrastante terrazzo coperto, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore;
- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sul lato est e parzialmente sul lato nord, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

A titolo informativo si segnala che le soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano attualmente prive di ogni e qualsiasi pavimentazione in quanto totalmente rifinite al "grezzo"

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano seminterrato pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore crema, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza w.c., rubinetteria di serie, e munito di piccola apertura (finestra) posta in alto nell'ambito della parete esterna direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione.

Per quanto attiene tale servizio igienico si precisa essere dotato di apposito dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue oviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, accertato che tale servizio igienico è ubicato al piano seminterrato.

- bagno w.c. posto al piano primo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore azzurro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione;

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, vasca rivestita perimetralmente con la medesima tipologia di mattonelle appena sopra descritte, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato;
- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili sempre in legno laccate colore marrone.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore verde mentre internamente di colore bianco e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalino (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

Risultano altresì caratterizzate dalla presenza in prossimità della connessione delle varie rampe, di scalini posti a "ventaglio".

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale posta all'interno del piccolo locale doccia w.c. ubicato al piano seminterrato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito nonché prodotto a livello di documentazione allo scrivente, è stato possibile rilevare che la porzione immobiliare in trattazione risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) recante il codice identificativo n. 0000728215, redatto in data 15.03.2024, e pertanto con validità 10 anni, ovvero fino al 15.03.2034, ed in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "E" con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 225,80 KWh/m2 anno.

Non è conosciuta, in quanto non comunicata allo scrivente la data dell'effettiva trasmissione di tale Attestato al Sistema Informatico Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT).

Dalle informazioni ricavabili dai dati riportati su tale Attestato, e quindi presupponendo la loro correttezza, si evince che la caldaia risulterebbe essere del tipo a "condensazione", ed installata nell'anno 2020, ed effettivamente combinata sia per riscaldamento dei locali che per la produzione di acqua calda sanitaria, e accatastata come impianto avente codice catasto n. 0001037654.

Si rileva inoltre l'indicazione della presenza all'interno dell'unità abitativa, come peraltro effettivamente accertato in loco, anche di impianto di climatizzazione estiva come meglio più nel dettaglio descritto nel prosieguo.

Per quanto poi possa tornare utile si segnala che nel menzionato Attestato, la porzione immobiliare risulta catastalmente individuata con i corretti ed attuali identificativi mappale n. 866 sub. 1 del foglio di mappa n. 91 del comune di Pescia, e con una corretta indicazione anche della numerazione civica, riportata appunto come via Colle del Lupo n.c. 4/c.

Si rileva oltretutto che all'Attestato di Prestazione Energetica così come fornito allo scrivente da parte dell'URP della Regione Toscana, risulterebbe mancare l'allegazione della fotografia della porzione immobiliare trattata, stante il fatto che secondo invece il D.M. 26.06.2015 ed il format ivi previsto per gli APE di cui all'articolo 6 punto 6.1, all'Appendice B, e quindi format standardizzante ed obbligante, è comunque prevista.

Oltretutto non risulta riportata alcuna indicazione degli "interventi migliorativi" da proporre, che invece dovrebbero essere obbligatoriamente riportati, pena la non validità dell'Attestato, giusto quanto stabilito dal citato D.M. 26.06.2015, Allegato 1 punto 6 e comunque quanto poi stabilito anche nel relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 06.04.2023 n. 17/R/2023.

Anche per quanto riguarda poi le indicazioni delle coordinate si segnala essere state indicate genericamente e quindi non associabili in maniera univoca al bene in trattazione.

In ultimo si rileva, almeno sulla base di quanto potuto accertare in loco dallo scrivente, che anche la superficie indicata dei locali comunque interessati dal riscaldamento, ovvero "superficie utile riscaldata", non tiene conto

anche di quelli posti al piano seminterrato che se anche di natura accessoria, ovvero urbanisticamente classificati come cantina/lavanderia e doccia w.c., risultano presentare al loro interno corpi scaldanti (radiatori e termoarredo), e quindi salvo diversamente, anch'essi appunto riscaldati.

Tutte quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle criticità che tale Attestato di Prestazione Energetica (APE) potrebbe presentare in caso di un suo utilizzo per passaggi di proprietà e/o contratti di locazione, rimandando pertanto alla valutazione di una sua corretta redazione e validità a quanto potrà essere accertato all'uopo, ovvero a seguito di eventuali controlli che potrebbero essere eseguiti dalla Regione Toscana. Unito alla presente come allegato n. "45" si riporta copia del menzionato Attestato di Prestazione Energetica.

- impianto di climatizzazione costituito da tre diffusori "split" dotati di unità esterna multisplit marca "Daikin", quest'ultima allocata all'esterno del fabbricato, e precisamente sul retro dello stesso, direttamente nonché sommariamente appoggiata sul marciapiede perimetrale alla facciata, mentre i tre diffusori interni trovano allocazione uno al piano terreno, installato nell'ambito del locale ingresso - soggiorno, e precisamente a parete al di sopra della porta di comunicazione con il limitrofo locale cucina, mentre gli altri due al piano primo, ovvero rispettivamente installati nelle due camere.

- impianto costituito da dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, posto a servizio del locale doccia w.c. al piano seminterrato, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue avviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, il tutto come già anche preventivamente precisato al punto "servizi igienici" che precede.

- impianto citofonico;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con relativo quadro generale incassato a parete nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato, e contatore dotato di interruttore magnetotermico posto invece in apposito manufatto in muratura che come già puntualizzato ai paragrafi "parti comuni" e "servitù, censo, livello, usi civici" risulta ubicato nell'ambito della recinzione lato est, fronte la pubblica via Colle del Lupo.

- impianto TV presumibilmente dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico appena sopra menzionato;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica che come da precisazione resa in data 31.12.2003 prot. 033525 dal Gestore del Servizio Idrico "Acque s.p.a." unita tra la documentazione tecnica afferente le pratiche edilizie meglio puntualizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", con la quale segnala che l'area è servita da fognatura nera;

- allacciamento alla rete di gas metano con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico e idrico, sopra menzionato.

Relativamente invece agli impianti si rimanda anche a quanto già enunciato al paragrafo "stato conservativo" per quanto attiene quello elettrico, ovvero l'accertata modifica apportata allo stesso almeno per la parte a servizio dei locali posti al piano seminterrato, mentre per quello termo - idraulico, non risulterebbe alla data del sopralluogo manomesso e/o comunque modificato, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, e quindi alla loro effettiva attinenza e corrispondenza rispetto a quanto rilevabile dalle

dichiarazioni ed elaborati progettuali uniti ai vari titoli autorizzativi edilizi, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "46", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "44" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita su più livelli, di cui uno parzialmente fuori terra, e quindi definibile come seminterrato, oltre piano terreno rialzato, piano primo, ed infine piano secondo "sottotetto", tutti direttamente comunicanti tra loro a mezzo di vano scale interno, libera su tre lati, ovvero con affaccio sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con affaccio su altre porzioni immobiliare di abitazione sui lati ovest e sud, ed infine in aderenza con l'ulteriore porzione immobiliare, che unitamente alla presente risulta costituire l'intero fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui risulta far parte, e che come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, il tutto comunque di recente edificazione.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dalla resede pertinenziale esterna che come già segnalato, risulta avere sia accesso carrabile che pedonale dalla pubblica via Colle del Lupo in estremità est.

Accessi che risultano caratterizzati quindi da cancello carrabile a due ante apribili del tipo a battente con bracci estensibili e quindi pedonale invece ad unica anta apribile contraddistinto dal n.c. 4/c, quest'ultimo dotato di pulsante, plausibilmente collegato con l'impianto citofonico interno all'abitazione, ma aventi entrambi struttura metallica zincata, a disegno semplice.

L'intera area pertinenziale risulta sostanzialmente disposta quindi nel suo complesso su un unico livello salvo una residua porzione lato sud che risulta invece impostata a quota leggermente più alta e contenuta da muretto in c.a..

Porzione quest'ultima nell'ambito della quale risulta presente peraltro il palo ENEL, rimandando in tal senso anche a quanto per lo stesso specificato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici".

Risulta interamente delimitata, puntualizzando che sul lato est risulta direttamente confinare con la citata pubblica via Colle del Lupo per mezzo di recinzione nell'ambito della quale risultano, tra l'altro, inseriti i due

accessi appena sopra menzionati, sui lati sud ed ovest risulta invece presente un muretto basso con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte.

Risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia sia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

In linea generale sono altresì rilevabili all'interno della stessa chiusini e/o pozzetti le cui utilità e funzioni potranno essere accertate all'uopo.

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico la porzione immobiliare, si rileva essere costituita da una piccola loggia esterna, in avancorpo sul lato est, il cui piano di calpestio risulta leggermente rialzato rispetto al piano esterno della resede pertinenziale, e quindi tramite portoncino accediamo internamente all'abitazione che al piano terreno rialzato si presenta come costituita da un locale ad uso ingresso - soggiorno nell'ambito del quale risulta presente il vano scale di collegamento con il sottostante piano seminterrato ed il sovrastante piano primo e dotato oltre che della menzionata porta di accesso, anche di ulteriore apertura (finestra) a due ante apribili, sul lato sud.

Come già segnalato anche al paragrafo "stato conservativo" è stata rilevata all'interno di detto locale, la presenza di sacchi contenenti al loro interno materiale coibentante presumibilmente in lana di roccia, e quindi oggetto di futuro smaltimento presso appositi siti autorizzati.

Da detto locale accediamo quindi per mezzo di passaggio di comunicazione direttamente all'adiacente ulteriore locale ad uso di cucina, anche quest'ultimo dotato di doppia apertura, ovvero di finestra a due ante apribili oltre che ad ulteriore finestra ad unica anta apribile prospettante la resede pertinenziale posta sul lato ovest.

Proseguendo ancora e quindi percorrendo la rampa scale che dall'ingresso - soggiorno scende verso il sottostante piano seminterrato, ci imbattiamo in due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, ma che allo stato dei luoghi, e quindi come effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, Ciascuno dei due locali risulta dotato di un'apertura prospettante direttamente verso l'esterno, ed ubicata nella parte alta della parete ove risulta presente, in virtù del fatto che l'intero piano in trattazione risulta impostato per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta esterna circostante.

Completa la consistenza del piano un piccolo locale doccia w.c., in avancorpo sul lato est, ovvero sottostante la piccola loggia esterna al piano terreno rialzato, ed anch'esso dotato di una piccola apertura direttamente prospettante verso l'esterno dell'edificio.

Come già anche segnalato nel contesto della presente, non è dato sapere se perimetralmente alle murature esterne è presente o meno uno scannafosso o comunque una intercapedine di aerazione, oppure se le medesime siano direttamente aderenti al terreno, e separate dallo stesso unicamente con dedicata impermeabilizzazione, stante il fatto che sono stati comunque accertati, nell'ambito di tali locali, dei fenomeni di umidità di risalita, che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti.

Stante ciò è di tutta evidenza che per le loro caratteristiche appena sopra enunciate, sono locali questi che abbisognano di una continua aerazione attraverso le aperture di cui sono dotati anche se quest'ultime di modeste dimensioni, e con la precisazione che in prospettiva futura, non è dato sapere se l'attuale situazione comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Rimanendo nell'ambito dei locali posti al piano seminterrato, si ravvisa altresì che all'interno degli stessi, alla data del sopralluogo, erano presenti evidenze di eseguite opere di smantellamento e asportazione di preesistenti pareti presumibilmente in cartongesso nonché modifica dell'impianto elettrico.

Oltretutto è stato rilevato che l'infisso (porta) di accesso al piccolo locale w.c. posto sempre al predetto piano

seminterrato è risultato divelto, ovvero scardinato, e quindi evidentemente oggetto di opere di ripristino e/o sostituzione.

Per quanto riguarda poi il primo tratto della rampa scale che si diparte da tale piano per condurre al sovrastante piano primo, si riferisce inoltre che alla data del sopralluogo è risultato privo della ringhiera, in quanto quest'ultima evidentemente asportata ed allocata nell'ambito del terrazzo coperto posto al piano primo. In generale per il piano seminterrato si ravvisa quindi la necessità di opere di pulizia, ripristino e adeguamento al fine di riportare tali locali al "normale" stato a cui sono comunque destinati.

Passando ora invece ad analizzare il piano primo, che si ricorda raggiungibile anch'esso dalla rampa scale che si diparte sempre dal locale ingresso - soggiorno al piano rialzato, arriviamo a sbarcare in un piccolo disimpegno, dal quale risultano quindi direttamente accessibili gli ulteriori due locali ad uso camera nonché il bagno w.c..

Nello specifico, sbarcando nel disimpegno dalla rampa scale, troviamo quindi subito sulla destra la porta di accesso alla prima delle due camere, ovvero quella di maggiori dimensioni dotata sia di finestra che di porta, entrambi a due ante apribili, quest'ultima peraltro quale diretto accesso alla terrazza coperta.

Terrazza che risulta di fatto in avancorpo sul lato est del fabbricato, e quindi avente una conformazione planimetrica identica a quella della sottostante loggia al piano terreno rialzato, e conseguentemente ancora rispetto a quella del piccolo locale doccia w.c., quest'ultimo posto come già segnalato, al piano seminterrato.

Uscendo idealmente quindi dalla porta della camera appena sopra esaminata ed immettendosi nuovamente nel piccolo disimpegno, ci imbattiamo in una ulteriore porta, sulla sinistra, di ingresso all'ulteriore camera, ovvero quella di minori dimensioni, quest'ultima dotata invece di una unica finestra a due ante apribili.

In ultimo rileviamo al piano primo la presenza poi del locale bagno w.c., dotato anch'esso di finestra ad una unica apribile, e direttamente prospettante verso l'esterno.

Riferendosi sempre a quanto già puntualizzato anche al paragrafo "stato conservativo" si ritiene utile ricordare che in sede di sopralluogo sono risultati presenti evidenti fenomeni di umidità nell'ambito della parete a delimitazione tra i locali camera e bagno w.c., plausibilmente causati da una inadeguata impermeabilizzazione e sigillatura dei giunti della vasca presente all'interno proprio del bagno w.c., o comunque a seguito di rottura di alcune tubazione di adduzione e/o scarico acqua.

Riposizionandosi ora all'interno del più volte menzionato piccolo disimpegno, rileviamo che nell'ambito del relativo soffitto risulta presente una botola dotata di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso alle sovrastanti soffitte poste quindi al piano individuabile come secondo "sottotetto".

Soffitte che risultano rifinite completamente al "grezzo" e che per loro natura risultano altresì presentare altezze interne del tutto modeste.

Altezze che misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, sono individuabile in un massimo di circa mt. 1,62/1,63 misurata in corrispondenza del colmo, ovvero nella parte più alta, per poi abbassarsi gradualmente fino ad arrivare ad un'altezza in gronda, ovvero nella parte più bassa, ove si rileva misurare appena circa mt. 0,52/0,53.

Piano "sottotetto" che risulta caratterizzato dalla presenza all'interno dello stesso di pareti in laterizio forato, anche perimetralmente alle murature esterne in elevazione, realizzate secondo una precisa logica, ovvero al fine di fungere da appoggio ai sovrastanti tavelloni (o tavellonato) sempre in laterizio, questi ultimi costituenti di fatto la copertura dell'intera porzione immobiliare, giusto quanto anche desumibile dalla documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A titolo informativo, e stando sempre alle indicazioni di quanto graficamente riportato nella citata documentazione progettuale, risulta essere stata prevista sulla copertura, e quindi al di sopra dei tavelloni in laterizio, oltre che il canonico massetto in cls, anche uno strato di coibentazione indicato in uno spessore di circa cm. 4.

In tal senso non è dato sapere se tale strato di isolamento sia stato effettivamente posato in opera, in quanto allo stato dei luoghi evidentemente non accertabile, e rimandando perciò tale verifica laddove si rendesse necessario, stante il fatto che tra la documentazione tecnica che è stato possibile acquisire dal Comune di Pescia, ovvero, per meglio dire, quella che è stata rintracciata e messa a disposizione dello scrivente, non sono emerse dichiarazioni, studi e/o relazioni anche ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., che avvalorano tale

circostanza.

Per quanto attiene la copertura della porzione immobiliare di interesse, si ricorda essere dotata di manto in laterizio del tipo "portoghesi", e dotata di piccolo lucernario sulla falda lato est.

Volendo stilizzare la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di una porzione immobiliare avente una conformazione geometrica del tutto regolare, distribuita su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", individuando nella porzione seminterrata i locali accessori, al piano terreno rialzato i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto" comprendente ulteriori locali accessori ad uso soffitte.

Conformazione geometrica che riveste pertanto un carattere di semplicità e linearità anche delle facciate, con unico elemento di discontinuità costituito dall'avancorpo presente in estremità est, comunque di modesto impatto visivo sia per le sue dimensioni comunque ridotte che per il fatto che risulta essenzialmente costituito, per quanto fuori terra, dalla loggia di ingresso e sovrastante terrazzo coperto.

Si coglie l'occasione a questo punto per sottolineare un aspetto legato prettamente ad una mera valutazione di carattere tecnico e funzionale dell'unità abitativa, anche in prospettiva della valutazione e quantificazione del più probabile valore di mercato che verrà con la presente perizia attribuito alla medesima, ovvero il fatto che a servizio della zona "giorno" posta al piano terreno rialzato e la zona "notte" posta invece al sovrastante piano primo, è presente un unico servizio igienico, ritenendo invece in una ideale situazione accertato anche comunque la recente epoca di realizzazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, l'opportunità di avere un ulteriore servizio igienico anche al piano terreno rialzato, significando che quello posto al sottostante piano seminterrato, non risulta convenientemente e funzionalmente adatto per un uso a servizio dei locali abitativi.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a titolo meramente informativo, si segnala infine che sulla base di quanto accertabile in loco, nonché da quanto rilevabile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale, l'attuale accesso carrabile risulterebbe privo della relativa autorizzazione rilasciata dal medesimo Comune.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "46" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare individuata per l'occasione con la lettera distintiva "D" (Lotto n. 5), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "44" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già segnalato al dedicato paragrafo “precisazioni”, in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d’uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l’Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie, tra i quali però non figura il bene staggito, ovvero la porzione immobiliare di abitazione attualmente contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 866 sub. 1, e pertanto da ritenersi libero alla data del sopralluogo effettuato.

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell’eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361	
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388	
Dal 25/06/2004 al	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			



23/07/2013		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T		
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T		
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T		

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla “certificazione sostitutiva notarile” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo “completezza documentazione”.

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un’esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo “completezza documentazione”.

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l’attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l’attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell’atto, come “unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani seminterrato, terreno e primo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 866 sub. 1, categoria A/7, classe 1^ consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 e Rendita Catastale € 464,81”, e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all’attualità.

Come allegato n. “4” si riporta copia dell’atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest’ultima “dante causa” poi dell’odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. “5” si riporta copia dell’atto pubblico di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un’area acquistata in virtù di

atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stato pertanto realizzato anche il fabbricato bifamiliare di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis.....".

All'epoca tale appezzamento di terreno, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere la porzione immobiliare con relative aree pertinenziali, trovava una propria rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 713 (già n. 23/a), are 6 e centiare 15, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 3,97 e reddito Agrario € 3,81;
- n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83.

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che il predetto terreno ricadeva appunto in area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" ..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80),

In entrambi gli atti si ravvisa che i terreni, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere il fabbricato bifamiliare con relative aree pertinenziali di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, trovavano una medesima rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 713 (già n. 23/a), are 6 e centiare 15, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 3,97 e reddito Agrario € 3,81;
- n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83.

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 03/04/2009

Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 02/04/2009

N° repertorio: 41608

N° raccolta: 9814

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescia il 16/04/2004

Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.



Come anche già prospettato al paragrafo “dati catastali”, si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 866 subalterno n. 1, trova corrispondenza con quanto indicato nell’atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell’occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto costituisce una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, edificato in epoca comunque recente su area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, all’epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell’atto dichiarata inizialmente quale “cessione di diritti reali a titolo oneroso”, e quindi poi corretta come “convenzione edilizia”.

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella “certificazione sostitutiva notarile” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Per quanto occorrer possa, e quindi a titolo puramente informativo, si segnala che nelle convenzioni appena sopra citate l’identificazione catastale in esse riportate, è evidentemente attinente a quella che all’epoca risultava essere stata attribuita ai vari terreni su porzione dei quali poi è stato proceduto alla edificazione, tra gli altri, anche del fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Terreni che si ricorda appunto all’epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fattone con atto pubblico di “assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società” ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare, e successivo ancora atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, rimandando in tal senso alle copie degli stessi atti unite alla presente come allegato n. “7”.

Per una maggiore chiarezza si rimanda anche alla lettura correlata di quanto enunciato al paragrafo “provenienze ventennali” in merito ai vari atti traslativi che hanno riguardato appunto i medesimi beni successivamente alla stipula delle sopra citate convenzioni, e quanto puntualizzato al paragrafo “cronistoria dati catastali” per quanto attiene invece le variazioni catastali che sono contestualmente intervenute nel corso degli anni proprio a modifica degli identificativi e consistenze originarie, e che hanno condotto, in ultimo, all’attuale situazione del bene staggito così come rappresentata nella presente perizia tecnica.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l’ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall’allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.20213 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare,



e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data 16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest'ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l'atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall'attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Unite alla presente come allegato n. "25" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva

4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b)industriale e artigianale:

3.artigianato di servizio:

c)commerciale al dettaglio:

1.esercizi di vicinato:

2.pubblici esercizi:

d)turistico-ricettiva:

1.attività ricettive alberghiere;

2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e)direzionale e di servizio:

1.studi professionali e uffici direzionali:

2.attrezzature sociali e culturali:

3.attrezzature scolastiche in genere;

4.attrezzature sanitarie ed assistenziali:

5.strutture associative:

6.attrezzature per lo spettacolo:

7.attrezzature sportive:

8.attrezzature religiose;

12. mobilità meccanizzata.

3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

## 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 risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo.

Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori

pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;
- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Quale utile premessa a quanto quindi nel prosieguo riportato si ritiene utile segnalare che quanto in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di comunque recente costruzione, in quanto oggetto di un piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo unite alla presente, tra l'altro, come allegato n. "25", e che come già anche sommariamente segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e che hanno previsto da parte dell'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195."

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza. Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Quanto sopra si ribadisce essere quello che è stato possibile acquisire dalla visione della documentazione tecnica reperita all'interno delle varie pratiche edilizie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, precisando comunque che proprio a maggior chiarimento della stessa, e quindi anche in relazione alle pattuizioni di cui alle convenzioni edilizie appena sopra citate, lo scrivente già in data 26.04.2024, ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Ad oggi non vi è evidenza di alcuna risposta ricevuta dal citato Ufficio del Comune di Pescia.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" e quindi alle varie richieste avanzate che risultano unite alla presente come allegato n. "15".

Quanto sopra, accertate anche le varie dinamiche intercorse con il Comune di Pescia, vuole presentarsi come necessaria prefazione a quanto potrà essere poi meglio valutato ed interpretato in merito agli avvenuti o meno totali adempimenti previsti nelle convenzioni edilizie da parte del concessionario o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e quindi in merito alla effettiva validità che potrà essere riconosciuta all'attestazione di abitabilità presentata, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Passando ora all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta quindi che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 07, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda

presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al n. 9355 di protocollo generale in data 14.04.2003.

Secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente si rileva che la soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla presente perizia.

In tal senso ed a titolo informativo si evidenzia che il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "D".

Per quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto meglio illustrato anche graficamente nelle tavole n. 3 et 4 unite proprio alla menzionata Concessione Edilizia n. 25 anno 2004.

A titolo informativo e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione progettuale messa a disposizione, si riferisce quindi che in prospettiva dei calcoli e verifiche dei parametri edificatori di ogni singolo lotto andati ad effettuare da parte del tecnico progettista, e quindi ovviamente il tutto propedeutico per addivenire ad una maggiore "potenzialità" edificatoria da poter sfruttare, è stata prevista la preventiva demolizione di tre manufatti accessori già insistenti nell'ambito dell'area edificabile, costituiti così come accertabile, in un fienile, un forno con annessa porcilaia ed una capanna, e per i quali si segnala essere stata quindi presentata sempre dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apposita istanza acquisita in data 27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 - Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori di demolizioni nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Appurato a titolo informativo quanto appena esposto, si accerta che la soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, e quindi per quanto di interesse per il caso di specie, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione identificato appunto con la lettera "D", elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto".

Fabbricato costituente quindi una unica unità abitativa sviluppantesi ai piani terreno e primo, ovvero costituita dalla zona "giorno" al piano terreno e zona "notte" al piano primo, dotata di locali cantina e garage, questi ultimi ubicati invece al piano interrato e raggiungibili per mezzo di vano scala interno di comunicazione, oltre che da rampa carrabile esterna, il tutto corredato di piccolo porticato di ingresso al piano terreno con sovrastante terrazza, quest'ultima evidentemente accessibile dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

- le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente;
- il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico.

Prescrizione queste previste evidentemente nella presente Concessione Edilizia di cui si discute, e comunque tenute ferme anche nei successivi atti autorizzativi in variante come poi di seguito enunciati, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Proprio in tal senso si segnala fin da ora che come anche già accennato nel contesto della presente perizia, e precisamente ai paragrafi "consistenza" e "stato conservativo", non è dato sapere allo scrivente se ad esempio, perimetralmente alle porzioni di muratura esterne poste al di sotto del piano di calpestio, e quindi da ritenersi interrate, vi sia o meno la presenza della prescritta intercapedine larga non meno di cm. 60 ed avente un piano impostato a cm. 30 inferiore rispetto a quello interno.

Quello che lo scrivente può riferire, è che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possono far presumere alla presenza di tale intercapedine, anche in virtù del fatto che non si rilevano bocche e/o sfiati di aerazione/ventilazione di nessun genere.

Di tale aspetto tecnico non se rileva traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante, e tantomeno nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta nel prosieguo.

Quanto sopra naturalmente fatto salvo eventuali diversi riscontri che potranno emergere a seguito di specifici accertamenti, anche a mezzo di saggi invasivi, e che si demandano evidentemente ad onere dell'eventuale aggiudicatario, ovvero sulla base di documentazione fotografica scattata anche nel corso dei lavori di edificazione e che potrà essere rintracciata a conferma appunto dell'effettiva esistenza di tale intercapedine.

Passando ora alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli direttamente sfociante all'esterno, allo stato dei luoghi, si rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato, salvo che lo stesso non prosegua mediante tubazione in altezza fino all'estradosso della copertura, o comunque salvo evidentemente l'adozione di diverse tipologie di aspirazione od espulsione fumi comunque assentite dalle normative dell'epoca, ma delle quali non se ne è rilevata traccia all'interno delle pratiche così come messe a disposizione dello scrivente.

Prescrizioni queste due appena elencate e previste nella Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 che hanno fatto sostanzialmente seguito al parere igienico sanitario preliminarmente acquisito e rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia - zona della Val di Nievole e recante il protocollo del 16.04.2003.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, si evidenzia oltretutto la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa".

Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 09.01.1991 n. 10.

Deposito richiesto peraltro anche nei successivi Permessi di Costruire in variante nel prosieguo descritti.

Di tale relazione tecnica non se ne è rilevata però traccia tra la documentazione fornita allo scrivente, e nemmeno unita come allegato alla certificazione di abitabilità finale nel prosieguo analizzata, il tutto a conferma di quanto già segnalato anche nella parte introduttiva del presente paragrafo in merito alle evidenti difficoltà riscontrate dallo scrivente nell'acquisizione della documentazione tecnica richiesta al Comune di Pescia.

Stante ciò non è dato sapere se tale relazione sia poi stata effettivamente redatta e quindi prodotta al Comune.

A completamento delle sommarie indicazioni sopra esposte, e quindi sempre sulla base di quanto potuto rilevare tra la documentazione messa a disposizione, si riferisce che in virtù del rilascio, tra le altre, anche della Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 è stata depositata apposita istanza acquisita in data 02.04.2005 al n. 7934 di protocollo generale con la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori per la realizzazione, tra gli altri, anche del fabbricato di cui risulta far parte il bene staggito, indicato nella data del 04.04.2005.

Proseguendo ora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con apposita istanza depositata in data 08.04.2005 ed acquisita al n. 8489 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 26/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.05.2005 parere n. 05, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005.

A titolo informativo, si ricorda che la predetta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta in proprietà dei terreni

oggetto di edificazione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, per acquisto fattone proprio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero il titolare della originaria citata Concessione Edilizia n. 22 anno 2004.

Fatta tale precisazione si segnala che la variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta.

Dai grafici progettuali si rileva una impostazione distributiva delle due nuove unità abitative sostanzialmente invariata rispetto alle originarie previsioni, con la zona "giorno" posta al piano terreno, la zona "notte" al piano primo, mentre per il piano interrato si rileva complessivamente la presenza di due locali ad uso cantina accessibili unicamente a mezzo del vano scala interno, in luogo delle cantine e garage inizialmente previsti e con accesso anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile.

A corredo delle due unità sono pertanto rimaste anche due piccole logge di ingresso con sovrastanti terrazzi, questi ultimi accessibili appunto dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 appena sopra riportata.

Tale precisazione al solo fine di segnalare che sulla base delle indicazioni progettuali rilevabili dai grafici uniti appunto alla variante in trattazione, ovvero al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005, si rileva questa volta, e per i locali interrati, la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Previsione quest'ultima che salvo diverse interpretazioni, non rispecchia comunque quanto invece già prescritto nella iniziale Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 in tema di isolamento e aerazione delle pareti perimetrali esterne.

Infatti quest'ultima soluzione progettuale di variante si limita alla individuazione di aperture del tipo a "bocca di lupo" localizzate, e non quindi alla realizzazione della prescritta intercapedine ventilata perimetralmente alle murature esterne come già descritta in precedenza.

Proseguendo ancora, e secondo quanto è stato possibile desumere incrociando i dati ricavati dall'archivio informatico del Comune di Pescia e comunque la documentazione tecnica acquisita, si segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 12 anno 2006.

Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata presso il proprio archivio da parte del Comune di Pescia, ovvero dall'attuale società "Archivi s.p.a." a cui è stato dato in gestione il medesimo archivio, e della quale non è stato possibile quindi prenderne contezza.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" in merito alla richiesta di specifica e formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato di detta pratica.

A tale richieste non ha fatto peraltro seguito, almeno fino alla data di deposito della presente perizia, alcuna risposta da parte del Comune di Pescia.

Per quanto potuto accertare tra la documentazione così come fornita dall'Amministrazione Comunale, si segnala che in data 13.03.2008 l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.03.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 04.10.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.01.2009 al n. 1187 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 16/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.05.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici



progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Sulla base dei riscontri che è stato possibile effettuare in sede del sopralluogo, si osservano tuttavia delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato invece nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo.

Si rilevano anche lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne.

Lievi differenze per le quali ci si può comunque appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso si vuole portare in evidenza, a mero titolo esemplificativo, il fatto che secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi, si rileva, ad esempio, che il piccolo disimpegno "notte" posto al piano primo risulta avere una larghezza nel punto più stretto inferiore alla misura di mt. 1,00 come invece progettualmente previsto.

Tale puntualizzazione solo per evidenziare che non è dato sapere se tale misura pari a mt. 1,00 risultava quella minima prevista dai regolamenti edilizi e/o norme tecniche in vigore all'epoca di edificazione del fabbricato, ovvero se così fosse, si ritiene plausibile che tale minore larghezza sia comunque non rilevante proprio in relazione alle normative in tema di tolleranze costruttive attualmente in vigore o che appunto potranno essere emanate.

Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà evidentemente essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente prevista.

Di tutt'altro aspetto si configurano invece ulteriori criticità, una su tutte, quella legata agli attuali accessi sia alle soffitte "sottotetto", che all'estradosso della copertura della porzione immobiliare di interesse.

Accessi che si ricorda, nel primo caso, essere costituito da una botola posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno posto al piano primo, e dotata quindi di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso appunto alle sovrastanti soffitte "sottotetto", mentre nel secondo caso, costituita da un lucernario posto nell'ambito della falda di copertura lato est.

Tali accessi, in conformità anche a quanto richiesto dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi sopra richiamati, devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In tal senso si richiama proprio anche quanto prodotto a livello di documentazione e dichiarazioni tecniche progettuali consegnate allo stesso Comune di Pescia, per segnalare che le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50.

Secondo quanto rilevabile invece allo stato dei luoghi, e con le dovute tolleranze, emerge che la botola di accesso con scala retrattile alle soffitte "sottotetto" risulta avere dimensioni di passaggio di circa mt. 0,52 x mt. 0,72 e quindi superficie di circa mq. 0,37, mentre nel caso del lucernario, evidenziamo delle dimensioni planimetriche del passaggio di circa mt. 0,47 x mt. 0,59 e quindi per una superficie di circa mq. 0,28.

Dimensioni e superfici appena sopra prospettate evidentemente inferiori a quelle previste da normativa, ovvero come previsto dalla documentazione tecnica progettuale prodotta al Comune di Pescia in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi edilizi.

Piccolo inciso per segnalare oltretutto che il piccolo lucernario posto appunto nell'ambito della falda lato est, non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori in esame.

Mancata rappresentazione grafica che si rileva anche per quanto attiene l'intero piano secondo "sottotetto",

circostanza questa che sulla base della quale non è possibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali, ovvero individuabili, anche se con diversa disposizione e quantità, nella Tav. S - 08 relativa a "carpenteria coperture e dettaglio gronda" unita alla pratica strutturale depositata in data 14.02.2006 ed acquisita al n. 44661 di protocollo e rubricata al n. 27094 di pratica in pari data.

Pratica strutturale che comunque ritroviamo più puntualmente descritta nel prosieguo del presente paragrafo. Effettuato questo breve excursus e riprendendo quindi il filo del discorso legato alle criticità rilevanti per i due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, si vuole evidenziare che proprio secondo quanto previsto dal menzionato art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, si legge al punto 13 che "I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", ed al successivo punto 14 puntualizza che "La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00."

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente si precisa oltretutto non essere stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Analoga circostanza anche per quanto attiene gli ulteriori dispositivi previsti sempre da normativa, e che secondo quanto potuto desumere unicamente a livello visivo, risulterebbero presenti sull'estradosso della copertura, quali palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole e ganci di ancoraggio. Non è dato sapere, per ovvie ragioni legate al non avvenuto accesso sulla copertura da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, se anche tali dispositivi risultano essere poi stati installati come da previsioni progettuali, o comunque correttamente installati e nel numero previsto, e soprattutto se risultano essere stati regolarmente eseguite le manutenzioni periodiche di tali dispositivi.

Evidenziato tale aspetto si ritiene utile ora passare ad analizzare le ulteriori particolarità legate a quanto potuto verificare in sede di disamina degli elaborati grafici raffiguranti appunto lo stato finale ed allegati alla Comunicazione di fine lavori acquisita in data 15.01.2009 al n. 1187 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 16/2009, in parola.

In prima battuta si evidenzia che nella Tavola grafica n. 2 "Stato Finale", nel locale camera posto al piano primo, in estremità est della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", ancorché lo stesso sia invece rilevabile nella "sezione B - B" riportata nella medesima tavola progettuale.

Incongruenza questa che si ritiene possa configurarsi come un mero errore grafico, o comunque come potrà essere meglio catalogata dal Comune di Pescia in sede di una eventuale richiesta di pratica di regolarizzazione.

Si ritiene opportuno ora andare ad analizzare quanto apprezzabile in tema di rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei vari locali di abitazione che compongono la porzione immobiliare in trattazione, e quindi secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali e dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pescia.

In tal senso si riferisce che nell'apposita Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illumino - tecnici" unita alla Comunicazione di fine lavori in descrizione, non risultano specificatamente esplicitate le singole misure delle varie aperture (finestre e/o porte/finestre) a servizio di detti locali, ma vengono unicamente indicate le superfici delle medesime, distinte tra superficie illuminante e superficie areante, senza quindi alcuna indicazione delle misure e criterio di calcolo adottato che hanno condotte a tali risultanze di superficie.

Andando ad estrapolare da tali superfici, e quindi andando ad interpretare quanto più possibile le indicazioni progettuali e rapportato a quanto effettivamente in loco, si possono ottenere indicazioni di dimensioni e rapporti di aerazione ed illuminazione delle varie aperture che in taluni casi differiscono con quanto appunto effettivamente rilevabile in loco, ovvero secondo quanto risultante dal metodo di calcolo applicabile secondo la normativa appena sopra accennata.

Stante ciò, e quindi salvo diverse soluzioni interpretative di calcolo per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti in relazione anche alla tipologia di vetri in dotazione ai singoli infissi, su tutti il portoncino di ingresso principale al piano terreno rialzato, non si esclude un necessario loro adeguamento anche con eventuale sostituzione

dell'infisso medesimo.

Per quanto poi di attinenza al rispetto degli ulteriori parametri edilizi, a partire dalla superficie minima permeabile dell'area scoperta pertinenziale al bene in questione, per passare poi alla superficie minima adibita a parcheggio, e per finire con gli ulteriori parametri dimensionali del fabbricato, tutti così come progettualmente previsti, non si evidenziano particolari incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, salvo evidentemente più puntuali verifiche ed accertamenti che potranno essere eseguiti all'uopo, ma che dovranno giocoforza evidentemente riguardare comunque l'analisi di tutto il comparto interessato dal piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, ovvero l'intero lotto all'epoca edificabile sui quali sono stati evidentemente poi sviluppati i vari calcoli e verifiche urbanistiche, e che hanno pertanto interessato anche il fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 02.02.2009 al n. 4243 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 968/09).

Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata Abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività

In tal senso, e come già anticipato nell'ambito del presente paragrafo, a livello di impianti a servizio della porzione immobiliare, non è stata reperita nemmeno la documentazione prevista e comunque anche richiesta dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi, relativa a quanto richiesto nel Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa.

Alla luce quindi delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate in epigrafe del presente paragrafo, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità portate in evidenza nella presente perizia quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità in argomento.

Quanto sopra fatto salvo evidentemente diverse e più precise indicazioni nel merito, anche diverse e quindi eventualmente più favorevoli rispetto a quanto sopra prospettato, che potranno essere rese dallo stesso Comune di Pescia.

Al fine di ultimare la descrizione dell'iter procedurale specificatamente seguito per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene staggito, si riferisce che per la edificazione dello stesso, risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.02.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica.

Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 08.08.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.06.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 03.01.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria

società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali evidentemente anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse.

Con successiva istanza depositata in data 09.01.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.01.2007.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.03.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 12.03.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano particolari incongruenze degne di particolare rilevanza, salvo lievi variazioni di relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo.

Si ritiene tuttavia segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento proprio della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono pertanto nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In effetti secondo le indicazioni fornite a livello progettuale si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Non è dato sapere quindi se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà della porzione immobiliare in trattazione, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie in precedenza menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze in relazione all'accesso carrabile, e se del caso, procedere con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie.

Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente.

Giunti anche in questo caso al termine dell'analisi della pratica edilizia in argomento, si segnala che secondo le indicazioni fornite dal Comune di Pescia, e quindi secondo quanto materialmente risultante dal proprio archivio informatizzato, risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione dello scrivente.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "47" copia della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004, del Permessi di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005, nonché della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale acquisita in data 15.01.2009 al n. 1187 di protocollo generale, dell'Abitabilità acquisita in data 02.02.2009 al n. 4243 di protocollo generale, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi, mentre per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale si rimanda, tra l'altro, alla documentazione già unita come allegato n. "27".

Come allegato n. "48" si allega invece un elaborato grafico in scala 1:100, schematico, e che vuole essere quindi sommariamente indicativo delle incongruenze delle irregolarità riscontrate per il bene staggito, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione della eventuale sanatoria edilizia.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino o di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

In tal senso non si può evidentemente garantire in questa sede la corretta esecuzione e quindi il regolare funzionamento di tutte quelle opere, interventi ed impianti, servizi, sottoservizi etc. di qualsiasi natura e genere andati a realizzati ed installare, ovvero attuati anche in ossequio alle varie prescrizioni impartite dai vari enti pubblici e/o privati sia preventivamente che anche successivamente al rilascio dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione ex novo dell'intero comparto edilizio di cui risulta far parte anche il bene staggito, a partire dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia, al gestore del Sistema Idrico Integrato Acque s.p.a., etc.

Garanzia che non può essere data nemmeno per quanto attiene la qualità dei materiali andati ad impiegare, rimandando per quanto sopra alle varie dichiarazioni di conformità, di regolare esecuzione o quant'altro che sono state rilasciate dai vari tecnici professionisti e/o ditte e/o imprese che hanno operato o comunque che hanno materialmente concorso a qualsiasi titolo nell'intervento di edificazione andato ad eseguire.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale affittuario e/o precedenti affittuari nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune. In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni".





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/B, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

## DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/b.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati.

Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniali tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è

circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea

con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 6", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "49".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualmente all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non agisce nell'esercizio di impresa".

Stante ciò si accerta oltretutto che nei due atti con i quali sono state poi vendute a persone fisiche da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima, e dalla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi, due porzioni immobiliari facenti parte del medesimo complesso in cui risulta inserito anche il bene in parola, ovvero rispettivamente con atto di compravendita del 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 103 del Registro Particolare, e atto di compravendita del 21.06.2023 repertorio n. 51.584 raccolta n. 16.741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun assoggettamento ad imposta indiretta IVA.

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettato ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## 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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest \_ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.



## CONFINI

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 4/b della via Colle del Lupo, corredata altresì di area scoperta pertinenziale che si sviluppa sui lati ovest, nord ed est.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:

- ad ovest e nord rispettivamente su distacco con altre porzioni immobiliari in proprietà alla società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 863 subalterno 2 e mappale n. 867 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91);
  - ad est con la pubblica via Colle del Lupo;
  - a sud con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di proprietà della società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 866 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91).
- il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,95 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,71 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Cantine - w.c.	36,93 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,61 m	S1 <sup>^</sup>
Loggia a p.T e terrazzo a p. 1 <sup>^</sup>	9,50 mq	9,85 mq	0,30	2,95 mq	0,00 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Soffitta "sottotetto"	0,55 mq	0,70 mq	0,20	0,14 mq	1,50 m	2 <sup>^</sup> sottotetto
Corte scoperta pertinenziale	163,00 mq	163,00 mq	0,15	24,45 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia dell'unità abitativa che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato



nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Altresì non è dato sapere ad esempio, se perimetralmente alle pareti esterne verticali del fabbricato, e quindi a livello del piano seminterrato, siano presenti o meno anche ulteriori strutture murarie quali scannafossi e/o cavedi che per loro natura e funzione risultano interrato e pertanto non accertabili e quantificabili materialmente, se non per mezzo di opportuni accessi interni od esterni, che nel caso di specie però non risultano presenti.

Tale considerazione viene altresì supportata dall'ulteriore fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate.



In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – cantine e w.c. a piano seminterrato.....pari al 50% (0,50)
- per la sup. loggia e terrazzo .....pari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria – soffitta a piano secondo "sottotetto" .....pari al 20% (0,20)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 15% (0,15)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene i due ampi locali posti al piano seminterrato, urbanisticamente destinati a cantina e lavanderia, si è ritenuto congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 50% della loro superficie, in quanto comunque direttamente comunicanti con i locali abitativi per mezzo di vano scala interno, e pertanto facilmente e agevolmente raggiungibili e fruibili, nonché per il fatto che comunque presentano finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione e oltretutto dotati di piccolo w.c..

Per quanto attiene le soffitte poste al piano individuato come "secondo sottotetto", appurata la modestissima superficie presa in considerazione, ovvero la sola superficie eccedente l'altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento), si è ritenuto invece congruo utilizzare una percentuale di ponderazione pari al 20%, stante comunque il fatto che le stesse risultano completamente rifinite al "grezzo" nonché accessibili unicamente per mezzo di una botola dotata di scala retrattile.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 15% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinentziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto di attribuire un maggior "peso" ed incidenza alla corte, non tanto per la relativa consistenza, pari a circa mq. 163, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo "descrizione" si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediamente contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture. Corte che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile proprio dalla pubblica via Colle del Lupo posta ad est della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 163, è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono.

Puntualizzazione questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini



della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono pertanto nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, ove si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente a quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

La necessità di puntualizzare tale aspetto nasce spontanea dal momento in cui oltretutto, si rileva che a filo interno di tale tratto di recinzione, ovvero in prossimità del manufatto di alloggiamento contatori, risulta materialmente presente anche il palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Accertamento questo che all'uopo potrà essere quindi eseguito di concerto con il Comune di Pescia in virtù anche di quanto stabilito nelle Convenzioni Edilizie con lo stesso stipulate, queste ultime meglio puntualizzate, tra l'altro, anche al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza.

Non si esclude pertanto in relazione a quanto lo scrivente ha potuto accertare in questa sede limitatamente a quanto di competenza per l'incarico ricevuto, e laddove effettivamente presenti ed accertate le sopra menzionate evidenziate perplessità, anche in contraddittorio con le parti interessate, la necessità di dover procedere ad una regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto

anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni “comodamente divisibili” quei beni per i quali, sotto l’aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l’attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva anche delle pertinenze esterne coperte e scoperte, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque la consistenza della porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 866, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 866, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 866, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata “Veneri”, disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano “sottotetto”, con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 4/b della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato sud della stessa porzione direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 866 subalterno 2, con categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 (escluse aree scoperte mq. 107) e Rendita Catastale Euro 464,81, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle

variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 866, con qualità ente urbano di mq. 481, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il mappale n. 866 del foglio di mappa n. 91 del citato Comune, è stato originato dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 851 di mq. 328 et n. 852 di mq. 153, e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 481, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 713 di mq. 615 (per quanto attiene il mappale n. 851) e dal mappale n. 725 di mq. 780 (per quanto attiene il mappale n. 852), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Proseguendo ancora si accerta che a sua volta il mappale n. 725 di mq. 780 era derivato dal frazionamento della maggior consistenza dell'originario mappale n. 715 (già n. 715/d) di complessivi mq. 2.080, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) presentata in data 30.04.1996 ed acquisita al n. 11445, Tipo n. 2557 dell'anno 1996, protocollo di approvazione n. 2558 del 02.10.1996.

I mappali n. 713 di mq. 615 e n. 715 di mq. 2.080 erano a loro volta derivati invece dal frazionamento della maggior consistenza rispettivamente dell'originario mappale n. 23 (già n. 23/a) di complessivi mq. 630, et n. 391 (già n. 391/a) di complessivi mq. 2.260, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, della porzione immobiliare in questione, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	866	2		A7	1	6	110 mq	464,81 €	S1-T-1	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 866 subalterno n. 2, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società esecutata "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

Analogamente al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità sud est della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitta attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale del bene.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità est di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.



Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

E utile altresì segnalare il fatto che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 et n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati, e che a titolo informativo si individua nella denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Quanto sopra al fine pertanto di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola.

## PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società esecutata in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte

creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento. Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stato presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare "se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva".

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesta.

Unite alla presente come allegato del n. "12" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale "Portos" della Regione Toscana, acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024.

Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che

alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiati, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Prato, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiati.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia – Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla proprietà dei beni staggiati, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriori pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiati.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della

documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso, anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in ottemperanza alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era

stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli

Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiati.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

## STATO CONSERVATIVO

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente.

Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze.

Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Rimanendo nell'ambito dei locali posti al piano seminterrato, e secondo quanto riferito da parte dell'attuale affittuario, sembrerebbero esserci problemi in merito al corretto deflusso delle acque reflue dei sanitari e doccia w.c..

Non è dato sapere se tali problemi derivino da un non corretto funzionamento dell'impianto costituito dal dispositivo "sanitrit" presente a servizio di tali sanitari, ovvero da una non corretta posa a regola d'arte delle varie tubazioni di scarico e/o da una loro ostruzione.

In tal senso è stato accertato, in sede di sopralluogo, in corrispondenza dell'innesto della tubazione di scarico del dispositivo "sanitrit" nella parete perimetrale del locale doccia w.c., la rottura di alcune mattonelle del rivestimento a parete, circostanza questa che comunque dimostra che risulterebbero essere stati eseguiti interventi di riparazione.

Interventi questi ultimi per i quali non è dato sapere se hanno condotto alla effettiva eliminazione della problematica, ovvero se si è trattato di un mero intervento estemporaneo.

Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri.

Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione.

Medesima considerazione per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari.

Per quanto riguarda gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere comunque in condizioni di normale manutenzione e conservazione.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "49".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

## PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Si rileva infatti che detta porzione immobiliare risulta nel suo complesso costituita catastalmente da una unica unità immobiliare, ad uso abitativo, corredata di resede pertinenziale esclusiva, ed avente quindi accesso autonomo dalla stessa tramite la pubblica via Colle del Lupo.

In relazione proprio a quest'ultimo aspetto si ritiene di iniziare con il proporre però alcune specifiche considerazioni che sono emerse dall'analisi della documentazione che lo scrivente è riuscito ad acquisire presso i vari enti e/o uffici pubblici, e quindi attraverso poi una loro correlazione tra le informazioni che è stato possibile desumere e lo stato effettivo dei luoghi, il tutto da ricondurre ad aspetti comunque legati a quanto di interesse per il presente paragrafo.

Si ritiene pertanto utile partire con il segnalare che la porzione immobiliare risultata evidentemente dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo.

Manufatto quest'ultimo che nel suo complesso, e quindi prendendo in considerazione la sua intera consistenza, risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in trattazione, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari.

Per quanto è stato possibile appurare in loco emerge pertanto che i contatori delle utenze gas ed acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante.

In virtù di tale circostanza, si ritiene che tale manufatto in muratura si configuri come una utilità comune ad entrambe le due porzioni immobiliari, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Passando ora nello specifico alla porzione immobiliare di che trattasi, si propone un ulteriore ancora aspetto sul quale si ritiene opportuno disquisire, in quanto comunque attinente e di interesse per il presente paragrafo, e che riguarda il dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura.

Trattasi di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, e presumibilmente ancorato nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare.

Si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco tale dispositivo risulta essere stato invece installato appunto nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare e quindi ancorata presumibilmente all'interno della relativa sottostante soffitta.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare adiacente a quella in trattazione, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la medesima, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale alla porzione immobiliare di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza con altra porzione immobiliare di abitazione, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "10".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Stante ciò si reputa comunque opportuno rimandare integralmente a quanto già esplicitato al paragrafo "parti comuni" in merito quindi al dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da

effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, e presumibilmente ancorato nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare.

Si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco tale dispositivo risulta essere stato invece installato appunto nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare e quindi ancorata presumibilmente all'interno della relativa sottostante soffitta.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare adiacente a quella in trattazione, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la medesima.

Sempre rispetto a quanto a quanto già esplicitato al paragrafo "parti comuni" si ritiene opportuno ribadire anche in questo caso che la porzione immobiliare risultata evidentemente dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo.

Manufatto quest'ultimo che nel suo complesso, e quindi prendendo in considerazione la sua intera consistenza, risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in trattazione, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari.

Per quanto è stato possibile appurare in loco emerge pertanto che i contatori del gas e dall'acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo, tra gli altri, del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, e per i quali è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi,

allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

-cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195”.

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....”.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Ecco che proprio sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, e quindi ai fini di quanto in trattazione nel presente paragrafo, si ritiene avanzare ulteriori ancora analisi nel merito.

Per quanto attiene appunto le opere di illuminazione pubblica, è utile evidenziare che all'interno del manufatto in muratura all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas, a servizio, tra l'altro, della porzione immobiliare di che trattasi, e posto nell'ambito della recinzione lato est, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, risulta altresì presente un ulteriore sportello plausibilmente all'interno del quale è presente il contatore o comunque dispositivo elettrico a servizio del limitrofo lampione, e quindi a servizio dell'illuminazione pubblica oggetto delle convenzioni appena sopra citate, e posta lungo la predetta via.

La necessità di puntualizzare tale aspetto nasce spontanea dal momento in cui oltretutto, si rileva che a filo interno di tale tratto di recinzione, e quindi plausibilmente all'interno dell'area pertinenziale alla porzione

immobiliare, ovvero in prossimità del manufatto di alloggiamento contatori, risulta materialmente presente proprio il palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono quindi incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono quindi nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo inserito anche il menzionato manufatto di alloggiamento contatori delle utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata, in considerazione anche del fatto che risulterebbe quindi insistere all'interno dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare in trattazione anche il palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, ove si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente a quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Non è dato sapere quindi se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà delle varie porzioni immobiliari, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie appena sopra menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze rispetto all'accesso carrabile, e se del caso, procedere con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie.

Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente.

Riscontri peraltro utili al fine quindi di accertare o meno l'effettiva ubicazione anche del palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica, e quindi di stabilire la necessità o meno di procedere con la costituzione di eventuali servitù.

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito della resede esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza,

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione ovest, nord ed est, ovvero con affacciato sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sul lato nord ed ovest, mentre sul lato sud risulta direttamente in adiacenza all'ulteriore porzione immobiliare di abitazione;

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", e composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitti;

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riporta di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

- Strutture verticali:

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

- Solai di interpiano:

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura dell'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte la porzione immobiliare in parola, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura in tavelloni (o tavellonato) di laterizio e sovrastante massetto in cls, e nell'ambito della quale risulta presente un lucernario.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano costituiti da travetti in legno con sovrastanti mezzane in cotto e quindi massetto in cls.

Medesima tipologia costruttiva si rileva anche per la copertura del terrazzo posto a livello del piano primo.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali cantina/lavanderia/doccia w.c. al piano seminterrato: h. mt. 2,61/2,62 circa;

- loggia esterna di ingresso al piano terreno rialzato: h. mt. 2,75/2,76;

- locali ingresso - soggiorno e cucina al piano terreno rialzato: h. mt. 2,71/2,72;

- locali camere e bagno w.c. al piano primo: h. mt. 2,71/2,72;

- terrazzo coperto a piano primo variabili da un massimo di mt. 3,27 a un minimo di mt. 2,81 misurata all'intradosso della struttura lignea;

- soffitte a piano terzo "sottotetto" variabili da un massimo di mt. 1,62/1,63 in colmo a un minimo di mt. 0,53/0,54 circa in gronda.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

A titolo informativo si segnala che le pareti interne di suddivisione delle varie soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risulta essere state rivestite con cartongesso a cura dell'attuale affittuario.

- Pavimentazione interna e rivestimenti:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda sia i locali accessori posti al piano seminterrato che gli ulteriori locali abitativi posti ai piani terreno rialzato e primo, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;

- per quanto attiene sia la loggia esterna di ingresso che il sovrastante terrazzo coperto, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con

stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore;

- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sul lato est e parzialmente sul lato nord, con mattonelle di ceramica smaltata variamente colorate delle dimensioni di cm. 20 x 20 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

A titolo informativo si segnala che le soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano attualmente pavimentate a cura dell'attuale affittuario.

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano seminterrato pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore crema, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza w.c., rubinetteria di serie, e munito di piccola apertura (finestra) posta in alto nell'ambito della parete esterna direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione.

Per quanto attiene tale servizio igienico si precisa essere dotato di apposito dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, accertato che tale servizio igienico è ubicato al piano seminterrato.

- bagno w.c. posto al piano primo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore azzurro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione;

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, vasca rivestita perimetralmente con la medesima tipologia di mattonelle appena sopra descritte, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato;

- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili sempre in legno laccate colore marrone.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore verde mentre internamente di colore bianco e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalino (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

Risultano altresì caratterizzate dalla presenza in prossimità della connessione delle varie rampe, di scalini posti a "ventaglio".

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale posta all'interno del piccolo locale doccia w.c. ubicato al piano seminterrato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito, non è stato individuato per la porzione immobiliare in trattazione il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Quale più precisa indicazione in tal senso è tuttavia rilevabile andando ad analizzare quanto riportato e descritto nel contratto di locazione stipulato per il bene staggito, quest'ultimo meglio analizzato al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile", dal quale si rileva infatti che risulterebbe essere stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica (APE) emesso in data 26.09.2013, recante il codice identificativo n. 013/2013, ed in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "F" con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 161,407 KWh/m<sup>2</sup> anno, e con validità 10 anni, ovvero validità che allo stato attuale risulta evidentemente scaduta.

- impianto di climatizzazione costituito da tre diffusori "split" dotati di unità esterna multisplit marca "Daikin", quest'ultima allocata all'esterno del fabbricato, e precisamente sul retro dello stesso, direttamente nonché sommariamente appoggiata sul marciapiede perimetrale alla facciata, mentre i tre diffusori interni trovano allocazione uno al piano terreno, installato nell'ambito del locale ingresso - soggiorno, e precisamente a parete al di sopra della porta di comunicazione con il limitrofo locale cucina, mentre gli altri due al piano primo, ovvero rispettivamente installati nelle due camere.

- impianto costituito da dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, posto a servizio del locale doccia w.c. al piano seminterrato, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue ovviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, il tutto come già anche preventivamente precisato al punto "servizi igienici" che precede.

- impianto citofonico;

- impianto di allarme che secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo risulterebbe essere stato installato a cura dell'attuale affittuario del bene staggito;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con relativo quadro generale incassato a parete nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato, e contatore dotato di interruttore magnetotermico posto invece in apposito manufatto in muratura che come già puntualizzato ai paragrafi "parti comuni" e "servizi, censo, livello, usi civici" risulta ubicato nell'ambito della recinzione lato est, fronte la pubblica via Colle del Lupo.

- impianto TV presumibilmente dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico appena sopra menzionato;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica che come da precisazione resa in data 31.12.2003 prot. 033525 dal Gestore del Servizio Idrico "Acque s.p.a." unita tra la documentazione tecnica afferente le pratiche edilizie meglio puntualizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", con la quale segnala che l'area è servita da fognatura nera;

- allacciamento alla rete di gas metano con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico e idrico, sopra menzionato.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, e quindi alla loro effettiva attinenza e corrispondenza rispetto a quanto rilevabile dalle dichiarazioni ed elaborati progettuali uniti ai vari titoli autorizzativi edilizi, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "50", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "49" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita su più livelli, di cui uno parzialmente fuori terra, e quindi definibile come seminterrato, oltre piano terreno rialzato, piano primo, ed infine piano secondo "sottotetto", tutti direttamente comunicanti tra loro a mezzo di vano scale interno, libera su tre lati, ovvero con affaccio sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con affaccio su altre porzioni immobiliare di abitazione sui lati ovest e nord, ed infine in aderenza con l'ulteriore porzione immobiliare, che unitamente alla presente risulta costituire l'intero



fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui risulta far parte, e che come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, il tutto comunque di recente edificazione.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dalla resede pertinenziale esterna che come già segnalato, risulta avere sia accesso carrabile che pedonale dalla pubblica via Colle del Lupo in estremità est.

Accessi che risultano caratterizzati quindi da cancello carrabile a due ante apribili e quindi pedonale invece ad unica anta apribile contraddistinto dal n.c. 4/b, ma aventi entrambi struttura metallica zincata, a disegno semplice, e dotati di serrature elettriche con pulsante, plausibilmente collegati con l'impianto citofonico interno all'abitazione.

L'intera area pertinenziale risulta disposta quindi nel suo complesso su un unico livello.

Risulta interamente delimitata, puntualizzando che sul lato est risulta direttamente confinare con la citata pubblica via Colle del Lupo per mezzo di recinzione nell'ambito della quale risultano, tra l'altro, inseriti i due accessi appena sopra menzionati, sui lati nord ed ovest risulta invece presente un muretto basso con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte.

Risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia sia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

In linea generale sono altresì rilevabili all'interno della stessa chiusini e/o pozzetti le cui utilità e funzioni potranno essere accertate all'uso.

In questa sede è quindi necessario evidenziare anche che una ulteriore porzione di resede posta sul retro del fabbricato, ovvero sul lato ovest dello stesso, è risultata alla data del sopralluogo altresì pavimentata superficialmente con mattonelle in cemento e al di sopra delle quali risulta essere stato poi appoggiata una struttura in legno evidentemente con caratteristiche di precarietà tipo "gazebo" di forma pressoché quadrata, opere e struttura queste ultime evidentemente installati in assenza di titolo edilizio.

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico la porzione immobiliare, si rileva essere costituita da una piccola loggia esterna, in avancorpo sul lato est, il cui piano di calpestio risulta leggermente rialzato rispetto al piano esterno della resede pertinenziale, e quindi tramite portoncino accediamo internamente all'abitazione che al piano terreno rialzato si presenta come costituita da un locale ad uso ingresso - soggiorno nell'ambito del quale risulta presente il vano scale di collegamento con il sottostante piano seminterrato ed il sovrastante piano primo e dotato oltre che della menzionata porta di accesso, anche di ulteriore apertura (finestra) a due ante apribili, sul lato nord.

Da detto locale accediamo quindi per mezzo di passaggio di comunicazione direttamente all'adiacente ulteriore locale ad uso di cucina, anche quest'ultimo dotato di doppia apertura, ovvero di finestra a due ante apribili oltre che ad ulteriore finestra ad unica anta apribile prospettante la resede pertinenziale posta sul lato ovest.

Proseguendo ancora e quindi percorrendo la rampa scale che dall'ingresso - soggiorno scende verso il sottostante piano seminterrato, ci imbattiamo in due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, ma che allo stato dei luoghi, e quindi come effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, sono invece risultati utilizzati impropriamente quale ulteriore locale soggiorno/studio.

Ciascuno dei due locali risulta dotato di un'apertura prospettante direttamente verso l'esterno, ed ubicata nella parte alta della parete ove risulta presente, in virtù del fatto che l'intero piano in trattazione risulta impostato per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta esterna circostante.

Completa la consistenza del piano un piccolo locale doccia w.c., in avancorpo sul lato est, ovvero sottostante la piccola loggia esterna al piano terreno rialzato, ed anch'esso dotato di una piccola apertura direttamente prospettante verso l'esterno dell'edificio.

Come già anche segnalato nel contesto della presente, non è dato sapere se perimetralmente alle murature esterne è presente o meno uno scannafosso o comunque una intercapedine di aerazione, oppure se le



medesime siano direttamente aderenti al terreno, e separate dallo stesso unicamente con dedicata impermeabilizzazione, stante il fatto che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati a livello visivo all'intero della porzione immobiliare a tale piano particolari ed evidenti fenomeni di umidità sulle murature, anche se è percepibile comunque una certa umidità ambientale, dovuta anche dalla diversità dei fattori climatici nelle stagioni calde tra l'esterno e l'ambiente seminterrato.

Stante ciò è di tutta evidenza che per le loro caratteristiche appena sopra enunciate, sono locali questi che abbisognano di una continua aerazione attraverso le aperture di cui sono dotati anche se quest'ultime di modeste dimensioni, e con la precisazione che in prospettiva futura, non è dato sapere se l'attuale situazione comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Rimanendo nell'ambito dei locali posti al piano seminterrato, e secondo quanto riferito da parte dell'attuale affittuario, sembrerebbero esserci problemi in merito al corretto deflusso delle acque reflue dei sanitari e doccia w.c..

Non è dato sapere se tali problemi derivino da un non corretto funzionamento dell'impianto costituito dal dispositivo "sanitrit" presente a servizio di tali sanitari, ovvero da una non corretta posa a regola d'arte delle varie tubazioni di scarico e/o da una loro ostruzione.

In tal senso è stato accertato, in sede di sopralluogo, in corrispondenza dell'innesto della tubazione di scarico del dispositivo "sanitrit" nella parete perimetrale del locale doccia w.c., la rottura di alcune mattonelle del rivestimento a parete, circostanza questa che comunque dimostra che risulterebbero essere stati eseguiti interventi di riparazione.

Interventi questi ultimi per i quali non è dato sapere se hanno condotto alla effettiva eliminazione della problematica, ovvero se si è trattato di un mero intervento estemporaneo.

Passando ora invece ad analizzare il piano primo, che si ricorda raggiungibile anch'esso dalla rampa scale che si diparte sempre dal locale ingresso - soggiorno al piano rialzato, arriviamo a sbarcare in un piccolo disimpegno, dal quale risultano quindi direttamente accessibili gli ulteriori due locali ad uso camera nonché il bagno w.c..

Nello specifico, sbarcando nel disimpegno dalla rampa scale, troviamo quindi subito sulla sinistra la porta di accesso alla prima delle due camere, ovvero quella di maggiori dimensioni dotata sia di finestra che di porta, entrambi a due ante apribili, quest'ultima peraltro quale diretto accesso alla terrazza coperta.

Terrazza che risulta di fatto in avancorpo sul lato est del fabbricato, e quindi avente una conformazione planimetrica identica a quella della sottostante loggia al piano terreno rialzato, e conseguentemente ancora rispetto a quella del piccolo locale doccia w.c., quest'ultimo posto come già segnalato, al piano seminterrato.

Uscendo idealmente quindi dalla porta della camera appena sopra esaminata ed immettendosi nuovamente nel piccolo disimpegno, ci imbattiamo in una ulteriore porta, sulla destra, di ingresso all'ulteriore camera, ovvero quella di minori dimensioni, quest'ultima dotata invece di una unica finestra a due ante apribili.

In ultimo rileviamo al piano primo la presenza poi del locale bagno w.c., dotato anch'esso di finestra ad una unica apribile, e direttamente prospettante verso l'esterno.

Riposizionandosi ora all'interno del più volte menzionato piccolo disimpegno, rileviamo che nell'ambito del relativo soffitto risulta presente una botola dotata di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso alle sovrastanti soffitte poste quindi al piano individuabile come secondo "sottotetto".

Soffitte che risultano rifinite a parete con rivestimento in cartongesso e pavimentate a cura dell'attuale affittuario, e che per loro natura risultano altresì presentare altezze interne del tutto modeste.

Altezze che misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, sono individuabile in un massimo di circa mt. 1,62/1,63 misurata in corrispondenza del colmo, ovvero nella parte più alta, per poi abbassarsi gradualmente fino ad arrivare ad un'altezza in gronda, ovvero nella parte più bassa, ove si rileva misurare appena circa mt. 0,52/0,53.

Piano "sottotetto" che risulta caratterizzato dalla presenza all'interno dello stesso di pareti in laterizio forato, anche perimetralmente alle murature esterne in elevazione, realizzate secondo una precisa logica, ovvero al fine di fungere da appoggio ai sovrastanti tavelloni (o tavellonato) sempre in laterizio, questi ultimi costituenti di fatto la copertura dell'intera porzione immobiliare, giusto quanto anche desumibile dalla documentazione

progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A titolo informativo, e stando sempre alle indicazioni di quanto graficamente riportato nella citata documentazione progettuale, risulta essere stata prevista sulla copertura, e quindi al di sopra dei tavelloni in laterizio, oltre che il canonico massetto in cls, anche uno strato di coibentazione indicato in uno spessore di circa cm. 4.

In tal senso non è dato sapere se tale strato di isolamento sia stato effettivamente posato in opera, in quanto allo stato dei luoghi evidentemente non accertabile, e rimandando perciò tale verifica laddove si rendesse necessario, stante il fatto che tra la documentazione tecnica che è stato possibile acquisire dal Comune di Pescia, ovvero, per meglio dire, quella che è stata rintracciata e messa a disposizione dello scrivente, non sono emerse dichiarazioni, studi e/o relazioni anche ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., che avvalorano tale circostanza.

Per quanto attiene la copertura della porzione immobiliare di interesse, si ricorda essere dotata di manto in laterizio del tipo "portoghesi", e dotata di piccolo lucernario sulla falda lato est.

Volendo stilizzare la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di una porzione immobiliare avente una conformazione geometrica del tutto regolare, distribuita su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", individuando nella porzione seminterrata i locali accessori, al piano terreno rialzato i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto" comprendente ulteriori locali accessori ad uso soffitte.

Conformazione geometrica che riveste pertanto un carattere di semplicità e linearità anche delle facciate, con unico elemento di discontinuità costituito dall'avancorpo presente in estremità est, comunque di modesto impatto visivo sia per le sue dimensioni comunque ridotte che per il fatto che risulta essenzialmente costituito, per quanto fuori terra, dalla loggia di ingresso e sovrastante terrazzo coperto.

Si coglie l'occasione a questo punto per sottolineare un aspetto legato prettamente ad una mera valutazione di carattere tecnico e funzionale dell'unità abitativa, anche in prospettiva della valutazione e quantificazione del più probabile valore di mercato che verrà con la presente perizia attribuito alla medesima, ovvero il fatto che a servizio della zona "giorno" posta al piano terreno rialzato e la zona "notte" posta invece al sovrastante piano primo, è presente un unico servizio igienico, ritenendo invece in una ideale situazione accertato anche comunque la recente epoca di realizzazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, l'opportunità di avere un ulteriore servizio igienico anche al piano terreno rialzato, significando che quello posto al sottostante piano seminterrato, non risulta convenientemente e funzionalmente adatto per un uso a servizio dei locali abitativi.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a titolo meramente informativo, si segnala infine che sulla base di quanto accertabile in loco, nonché da quanto rilevabile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale, l'attuale accesso carrabile risulterebbe privo della relativa autorizzazione rilasciata dal medesimo Comune.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "50" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

immobiliare individuata per l'occasione con la lettera distintiva "D" (Lotto n. 6), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "49" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato

## 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: 23/10/2019

***Stato della causa in corso per il rilascio***

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 574,00

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie, dalla cui analisi è emerso che per la presente porzione immobiliare è stato stipulato da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata, un contratto di locazione per uso abitativo datato 10.10.2019, regolarmente registrato a Pescia il 23.10.2019 al n. 1540 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 01.11.2019 e quindi con scadenza al 31.10.2023, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anni, ovvero fino al 31.10.2027, con il quale il bene staggito è stato effettivamente locato ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al proprio nucleo familiare, ovvero agli attuali occupanti del bene medesimo, giusto quanto risultante anche dal verbale di accesso redatto nell'occasione dal personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) in data 01.07.2024.

Secondo quanto inoltre rilevabile dal contenuto del contratto di locazione emerge che in data 10.10.2019 risulta altresì essere stata versata dalla parte locatrice, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 700,00 (settecento/00), ed il canone annuo è stato stabilito in € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), ovvero pari a 12 rate mensili anticipate di € 700,00 (settecento/00) ciascuna ed IVA inclusa, ovvero arrotondate € 574,00 IVA esclusa.

Unito come allegato n. "51" si riporta copia del contratto di locazione sopra menzionato.

Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che il contratto di locazione risulta essere stato registrato il 23.10.2019 al n. 1540 serie 3T, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare, e come tale da ritenersi opponibile al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Stante quanto sopra, ed al fine di correttamente adempiere all'incarico ricevuto, si procederà alla verifica della congruità del canone di locazione appena sopra menzionato, appellandosi in tal senso a quanto disposto dal Codice Civile "Libro sesto - Titolo IV della Tutela Giurisdizionale - Capo II dell'Esecuzione Forzata - Sezione I dell'Espropriazione" che all'art. 2923 (locazioni) precisa: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni."

Sulla base di tale presupposto, lo scrivente ritiene opportuno fare una breve premessa facendo presente che già in precedenti analoghe occasioni, al fine di avere più precise e puntuali informazioni, si è proceduto nel richiedere all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia l'indicazione e la fornitura di contratti di locazione relativi ad unità abitative poste nelle immediate vicinanze del bene di interesse, da prendere a riferimento, e quindi per poter procedere in una comparazione tra i vari valori dichiarati nei medesimi vari contratti, in modo poi da estrapolare il prezzo da ritenere congruo e quindi da tenere a riferimento.

Richieste che sono state declinate per svariati motivi, tra cui annoveriamo anche la impossibilità da parte dell'Agenzia delle Entrate, di fornire informazioni su soggetti terzi, salvo espressa nominativa autorizzazione del Tribunale, e con la precisazione che la medesima Agenzia, allorquando doveva effettuare stime per accertare maggiori valori nell'interesse dell'erario, si avvaleva dei valori OMI che sono appositamente creati quale base per le valutazioni di mercato.

Potendo quindi prendere unicamente atto di tale indicazione, si ritiene utile puntualizzare, ai fini della presente, che i valori OMI a cui viene fatto riferimento, vengono però dalla medesima Agenzia delle Entrate individuati con la testuale indicazione: "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima."

Stante ciò si rileva che secondo tali quotazioni, e prendendo in considerazione una tipologia abitativa di "tipo civile" con stato conservativo "normale" si rileva un range di valore che oscilla da un minimo di €/mq. 4,2 ad un massimo di €/mq. 6 di superficie lorda per mese.

Per la ricerca del congruo valore di locazione si è voluto però necessariamente spostare la ricerca anche su altri fronti, volgendo lo sguardo ad ulteriori fonti e dati immobiliari a supporto per addivenire ad una quanto più corretta e congrua valutazione.

Ulteriore indicazione è stata quindi estrapolata andando a consultare gli aggiornamenti forniti dalla fonte "Borsino Immobiliare" che ci restituiscono, per la zona di interesse, un valore massimo per "ville e villini" di €/mq. 4,19 di superficie lorda per mese, mentre per abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia un valore massimo di €/mq. 3,94.

Come allegato n. "32" si riporta estratto delle quotazioni OMI e del "Borsino Immobiliare".

Procedendo ora nel calcolo della superficie convenzionale del bene in trattazione, tenuto conto delle finalità del caso, e pertanto pedissequamente a quanto stabilito nell'allegato "C" al D.P.R. 23.03.1998 n. 138, ovvero tenuto conto dei dati metrici ed analisi fornite con la presente perizia al dedicato paragrafo "consistenza", ricaviamo appunto una superficie lorda convenzionale di arrotondati mq. 136, comprensivi pertanto in percentuale, ed a mero titolo precauzionale, anche tutta la corte esterna pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Proponendo ora una media aritmetica dei dati massimi individuati, e quindi sempre a titolo del tutto precauzionale, ricaviamo un valore pari a circa arrotondate €/mq. 5,10 di superficie lorda convenzionale per mese  $(4,19 + 6 / 2)$ .

Ne consegue pertanto la individuazione del congruo valore del contratto di locazione riferito al bene in trattazione, pari ad arrotondate € 695 per mese, ovvero €/mq. 5,10 x mq. 136 di superficie lorda convenzionale.

A conclusione di quanto sopra e valutato quanto previsto nel predetto art. 2923 del c.c., si ritiene che il valore del canone annuo così come concordato nel predetto contratto di locazione datato 10.10.2019, regolarmente

registrato a Pescia il 23.10.2019 al n. 1540 serie 3T, possa ritenersi congruo, in quanto comunque non inferiore di un terzo al giusto prezzo individuato.

Semplificando in maniera analitica ed intuitiva:

€ 574 (IVA esclusa - locazione del 10.10.2019) > di € 463 (valore congruo € 695 detratto 1/3).

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361	
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388	
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani seminterrato, terreno e primo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 866 sub. 2, categoria A/7, classe 1^ consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 e Rendita Catastale € 464,81", e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stato pertanto realizzato anche il fabbricato bifamiliare di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far

parte.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis.....".

All'epoca tale appezzamento di terreno, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere la porzione immobiliare con relative aree pertinenziali, trovava una propria rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 713 (già n. 23/a), are 6 e centiare 15, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 3,97 e reddito Agrario € 3,81;
- n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83.

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che il predetto terreno ricadeva appunto in area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80),

In entrambi gli atti si ravvisa che i terreni, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere il fabbricato bifamiliare con relative aree pertinenziali di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, trovavano una medesima rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 713 (già n. 23/a), are 6 e centiare 15, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 3,97 e reddito Agrario € 3,81;
  - n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83.
- Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefano Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963

repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00  
Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescia il 16/04/2004  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 866 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro

Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto costituisce una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, edificato in epoca comunque recente su area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Per quanto occorrer possa, e quindi a titolo puramente informativo, si segnala che nelle convenzioni appena sopra citate l'identificazione catastale in esse riportate, è evidentemente attinente a quella che all'epoca risultava essere stata attribuita ai vari terreni su porzione dei quali poi è stato proceduto alla edificazione, tra gli altri, anche del fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Terreni che si ricorda appunto all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fattone con atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare, e successivo ancora atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, rimandando in tal senso alle copie degli stessi atti unite alla presente come allegato n. "7".

Per una maggiore chiarezza si rimanda anche alla lettura correlata di quanto enunciato al paragrafo "provenienze ventennali" in merito ai vari atti traslativi che hanno riguardato appunto i medesimi beni successivamente alla stipula delle sopra citate convenzioni, e quanto puntualizzato al paragrafo "cronistoria dati catastali" per quanto attiene invece le variazioni catastali che sono contestualmente intervenute nel corso degli anni proprio a modifica degli identificativi e consistenze originarie, e che hanno condotto, in ultimo, all'attuale situazione del bene staggito così come rappresentata nella presente perizia tecnica.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l'ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.2013 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare, e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data 16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest'ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l'atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall'attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Unite alla presente come allegato n. "25" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;

2. residenza specialistica;

3. residenza collettiva

4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato:

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche in genere;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;
6. attrezzature per lo spettacolo;
7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
12. mobilità meccanizzata.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6. Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei prevalenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

## 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 risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo.

Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in



termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;
- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Quale utile premessa a quanto quindi nel prosieguo riportato si ritiene utile segnalare che quanto in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di comunque recente costruzione, in quanto oggetto di un piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo unite alla presente, tra l'altro, come allegato n. "25", e che come già anche sommariamente segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e che hanno previsto da parte dell'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Quanto sopra si ribadisce essere quello che è stato possibile acquisire dalla visione della documentazione tecnica reperita all'interno delle varie pratiche edilizie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, precisando comunque che proprio a maggior chiarimento della stessa, e quindi anche in relazione alle pattuizioni di cui alle convenzioni edilizie appena sopra citate, lo scrivente già in data 26.04.2024, ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Ad oggi non vi è evidenza di alcuna risposta ricevuta dal citato Ufficio del Comune di Pescia.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" e quindi alle varie richieste avanzate che risultano unite alla presente come allegato n. "15".

Quanto sopra, accertate anche le varie dinamiche intercorse con il Comune di Pescia, vuole presentarsi come necessaria prefazione a quanto potrà essere poi meglio valutato ed interpretato in merito agli avvenuti o meno totali adempimenti previsti nelle convenzioni edilizie da parte del concessionario o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e quindi in merito alla effettiva validità che potrà essere riconosciuta all'attestazione di abitabilità presentata, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Passando ora all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta quindi che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 07, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al n. 9355 di protocollo generale in data 14.04.2003.

Secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente si rileva che la soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito

da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla presente perizia.

In tal senso ed a titolo informativo si evidenzia che il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "D".

Per quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto meglio illustrato anche graficamente nelle tavole n. 3 et 4 unite proprio alla menzionata Concessione Edilizia n. 25 anno 2004.

A titolo informativo e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione progettuale messa a disposizione, si riferisce quindi che in prospettiva dei calcoli e verifiche dei parametri edificatori di ogni singolo lotto andati ad effettuare da parte del tecnico progettista, e quindi ovviamente il tutto propedeutico per addivenire ad una maggiore "potenzialità" edificatoria da poter sfruttare, è stata prevista la preventiva demolizione di tre manufatti accessori già insistenti nell'ambito dell'area edificabile, costituiti così come accertabile, in un fienile, un forno con annessa porcilaia ed una capanna, e per i quali si segnala essere stata quindi presentata sempre dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apposita istanza acquisita in data 27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 - Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori di demolizioni nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Appurato a titolo informativo quanto appena esposto, si accerta che la soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, e quindi per quanto di interesse per il caso di specie, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione identificato appunto con la lettera "D", elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto".

Fabbricato costituente quindi una unica unità abitativa sviluppantesi ai piani terreno e primo, ovvero costituita dalla zona "giorno" al piano terreno e zona "notte" al piano primo, dotata di locali cantina e garage, questi ultimi ubicati invece al piano interrato e raggiungibili per mezzo di vano scala interno di comunicazione, oltre che da rampa carrabile esterna, il tutto corredato di piccolo porticato di ingresso al piano terreno con sovrastante terrazza, quest'ultima evidentemente accessibile dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

- le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente;
- il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico.

Prescrizione queste previste evidentemente nella presente Concessione Edilizia di cui si discute, e comunque tenute ferme anche nei successivi atti autorizzativi in variante come poi di seguito enunciati, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Proprio in tal senso si segnala fin da ora che come anche già accennato nel contesto della presente perizia, e precisamente ai paragrafi "consistenza" e "stato conservativo", non è dato sapere allo scrivente se ad esempio, perimetralmente alle porzioni di muratura esterne poste al di sotto del piano di calpestio, e quindi da ritenersi interrate, vi sia o meno la presenza della prescritta intercapedine larga non meno di cm. 60 ed avente un piano impostato a cm. 30 inferiore rispetto a quello interno.

Quello che lo scrivente può riferire, è che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possono far presumere alla presenza di tale intercapedine, anche in virtù del fatto che non si rilevano bocche e/o sfiati di aerazione/ventilazione di nessun genere.

Di tale aspetto tecnico non se rileva traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante, e tantomeno nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso



l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta nel prosieguo.

Quanto sopra naturalmente fatto salvo eventuali diversi riscontri che potranno emergere a seguito di specifici accertamenti, anche a mezzo di saggi invasivi, e che si demandano evidentemente ad onere dell'eventuale aggiudicatario, ovvero sulla base di documentazione fotografica scattata anche nel corso dei lavori di edificazione e che potrà essere rintracciata a conferma appunto dell'effettiva esistenza di tale intercapedine.

Passando ora alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli direttamente sfociante all'esterno, allo stato dei luoghi, si rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato, salvo che lo stesso non prosegua mediante tubazione in altezza fino all'estradosso della copertura, o comunque salvo evidentemente l'adozione di diverse tipologie di aspirazione od espulsione fumi comunque assentite dalle normative dell'epoca, ma delle quali non se ne è rilevata traccia all'interno delle pratiche così come messe a disposizione dello scrivente.

Prescrizioni queste due appena elencate e previste nella Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 che hanno fatto sostanzialmente seguito al parere igienico sanitario preliminarmente acquisito e rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia - zona della Val di Nievole e recante il protocollo del 16.04.2003.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, si evidenzia oltretutto la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa".

Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 09.01.1991 n. 10.

Deposito richiesto peraltro anche nei successivi Permessi di Costruire in variante nel prosieguo descritti.

Di tale relazione tecnica non se ne è rilevata però traccia tra la documentazione fornita allo scrivente, e nemmeno unita come allegato alla certificazione di abitabilità finale nel prosieguo analizzata, il tutto a conferma di quanto già segnalato anche nella parte introduttiva del presente paragrafo in merito alle evidenti difficoltà riscontrate dallo scrivente nell'acquisizione della documentazione tecnica richiesta al Comune di Pescia.

Stante ciò non è dato sapere se tale relazione sia poi stata effettivamente redatta e quindi prodotta al Comune.

A completamento delle sommarie indicazioni sopra esposte, e quindi sempre sulla base di quanto potuto rilevare tra la documentazione messa a disposizione, si riferisce che in virtù del rilascio, tra le altre, anche della Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 è stata depositata apposita istanza acquisita in data 02.04.2005 al n. 7934 di protocollo generale con la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori per la realizzazione, tra gli altri, anche del fabbricato di cui risulta far parte il bene staggito, indicato nella data del 04.04.2005.

Proseguendo ora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con apposita istanza depositata in data 08.04.2005 ed acquisita al n. 8489 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 26/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.05.2005 parere n. 05, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005.

A titolo informativo, si ricorda che la predetta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta in proprietà dei terreni oggetto di edificazione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, per acquisto fattone proprio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero il titolare della originaria citata Concessione Edilizia n. 22 anno 2004.

Fatta tale precisazione si segnala che la variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta.

Dai grafici progettuali si rileva una impostazione distributiva delle due nuove unità abitative sostanzialmente invariata rispetto alle originarie previsioni, con la zona "giorno" posta al piano terreno, la zona "notte" al piano primo, mentre per il piano interrato si rileva complessivamente la presenza di due locali ad uso cantina accessibili unicamente a mezzo del vano scala interno, in luogo delle cantine e garage inizialmente previsti e con accesso anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile.

A corredo delle due unità sono pertanto rimaste anche due piccole logge di ingresso con sovrastanti terrazzi, questi ultimi accessibili appunto dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 appena sopra riportata.

Tale precisazione al solo fine di segnalare che sulla base delle indicazioni progettuali rilevabili dai grafici uniti appunto alla variante in trattazione, ovvero al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005, si rileva questa volta, e per i locali interrati, la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Previsione quest'ultima che salvo diverse interpretazioni, non rispecchia comunque quanto invece già prescritto nella iniziale Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 in tema di isolamento e aerazione delle pareti perimetrali esterne.

Infatti quest'ultima soluzione progettuale di variante si limita alla individuazione di aperture del tipo a "bocca di lupo" localizzate, e non quindi alla realizzazione della prescritta intercapedine ventilata perimetralmente alle murature esterne come già descritta in precedenza.

Proseguendo ancora, e secondo quanto è stato possibile desumere incrociando i dati ricavati dall'archivio informatico del Comune di Pescia e comunque la documentazione tecnica acquisita, si segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 12 anno 2006.

Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata presso il proprio archivio da parte del Comune di Pescia, ovvero dall'attuale società "Archivi s.p.a." a cui è stato dato in gestione il medesimo archivio, e della quale non è stato possibile quindi prenderne contezza.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" in merito alla richiesta di specifica e formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato di detta pratica.

A tale richieste non ha fatto peraltro seguito, almeno fino alla data di deposito della presente perizia, alcuna risposta da parte del Comune di Pescia.

Per quanto potuto accertare tra la documentazione così come fornita dall'Amministrazione Comunale, si segnala che in data 13.03.2008 l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.03.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 04.10.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.01.2009 al n. 1187 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 16/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.05.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Sulla base dei riscontri che è stato possibile effettuare in sede del sopralluogo, si osservano tuttavia delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato invece nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al

piano primo.

Si rilevano anche lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne.

Lievi differenze per le quali ci si può comunque appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso si vuole portare in evidenza, a mero titolo esemplificativo, il fatto che secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi, si rileva, ad esempio, che il piccolo disimpegno "notte" posto al piano primo risulta avere una larghezza nel punto più stretto inferiore alla misura di mt. 1,00 come invece progettualmente previsto.

Tale puntualizzazione solo per evidenziare che non è dato sapere se tale misura pari a mt. 1,00 risultava quella minima prevista dai regolamenti edilizi e/o norme tecniche in vigore all'epoca di edificazione del fabbricato, ovvero se così fosse, si ritiene plausibile che tale minore larghezza sia comunque non rilevante proprio in relazione alle normative in tema di tolleranze costruttive attualmente in vigore o che appunto potranno essere emanate.

Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà evidentemente essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente prevista.

Di tutt'altro aspetto si configurano invece ulteriori criticità, una su tutte, quella legata agli attuali accessi sia alle soffitte "sottotetto", che all'estradosso della copertura della porzione immobiliare di interesse.

Accessi che si ricorda, nel primo caso, essere costituito da una botola posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno posto al piano primo, e dotata quindi di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso appunto alle sovrastanti soffitte "sottotetto", mentre nel secondo caso, costituita da un lucernario posto nell'ambito della falda di copertura lato est.

Tali accessi, in conformità anche a quanto richiesto dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi sopra richiamati, devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In tal senso si richiama proprio anche quanto prodotto a livello di documentazione e dichiarazioni tecniche progettuali consegnate allo stesso Comune di Pescia, per segnalare che le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50.

Secondo quanto rilevabile invece allo stato dei luoghi, e con le dovute tolleranze, emerge che la botola di accesso con scala retrattile alle soffitte "sottotetto" risulta avere dimensioni di passaggio di circa mt. 0,52 x mt. 0,72 e quindi superficie di circa mq. 0,37, mentre nel caso del lucernario, evidenziamo delle dimensioni planimetriche del passaggio di circa mt. 0,47 x mt. 0,59 e quindi per una superficie di circa mq. 0,28.

Dimensioni e superfici appena sopra prospettate evidentemente inferiori a quelle previste da normativa, ovvero come previsto dalla documentazione tecnica progettuale prodotta al Comune di Pescia in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi edilizi.

Piccolo inciso per segnalare oltretutto che il piccolo lucernario posto appunto nell'ambito della falda lato est, non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori in esame.

Mancata rappresentazione grafica che si rileva anche per quanto attiene l'intero piano secondo "sottotetto", circostanza questa che sulla base della quale non è possibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali, ovvero individuabili, anche se con diversa disposizione e quantità, nella Tav. S - 08 relativa a "carpenteria coperture e dettaglio gronda" unita alla pratica strutturale depositata in data 14.02.2006 ed acquisita al n. 44661 di protocollo e rubricata al n. 27094 di pratica in pari data.

Pratica strutturale che comunque ritroviamo più puntualmente descritta nel prosieguo del presente paragrafo. Effettuato questo breve excursus e riprendendo quindi il filo del discorso legato alle criticità rilevanti per i due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, si vuole evidenziare che proprio secondo quanto previsto dal menzionato art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, si legge al punto 13 che "I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", ed al successivo punto 14 puntualizza che "La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00."

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente si precisa oltretutto non essere stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Analoga circostanza anche per quanto attiene gli ulteriori dispositivi previsti sempre da normativa, e che secondo quanto potuto desumere unicamente a livello visivo, risulterebbero presenti sull'estradosso della copertura, quali palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole e ganci di ancoraggio. Non è dato sapere, per ovvie ragioni legate al non avvenuto accesso sulla copertura da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, se anche tali dispositivi risultano essere poi stati installati come da previsioni progettuali, o comunque correttamente installati e nel numero previsto, e soprattutto se risultano essere stati regolarmente eseguite le manutenzioni periodiche di tali dispositivi.

Evidenziato tale aspetto si ritiene utile ora passare ad analizzare le ulteriori particolarità legate a quanto potuto verificare in sede di disamina degli elaborati grafici raffiguranti appunto lo stato finale ed allegati alla Comunicazione di fine lavori acquisita in data 15.01.2009 al n. 1187 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 16/2009, in parola.

In prima battuta si evidenzia che nella Tavola grafica n. 2 "Stato Finale", nel locale camera posto al piano primo, in estremità est della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", ancorché lo stesso sia invece rilevabile nella "sezione B - B" riportata nella medesima tavola progettuale.

Incongruenza questa che si ritiene possa configurarsi come un mero errore grafico, o comunque come potrà essere meglio catalogata dal Comune di Pescia in sede di una eventuale richiesta di pratica di regolarizzazione. Per quanto poi possa tornare utile si ricorda che le varie tramezzature interne alle soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano all'attualità essere rivestite in cartongesso, lavorazione quest'ultima effettuata a cura dell'attuale affittuario del bene in parola.

Si ritiene opportuno ora andare ad analizzare quanto apprezzabile in tema di rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei vari locali di abitazione che compongono la porzione immobiliare in trattazione, e quindi secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali e dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pescia.

In tal senso si riferisce che nell'apposita Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminazione - tecnici" unita alla Comunicazione di fine lavori in descrizione, non risultano specificatamente esplicitate le singole misure delle varie aperture (finestre e/o porte/finestre) a servizio di detti locali, ma vengono unicamente indicate le superfici delle medesime, distinte tra superficie illuminante e superficie areante, senza quindi alcuna indicazione delle misure e criterio di calcolo adottato che hanno condotto a tali risultanze di superficie.

Andando ad estrapolare da tali superfici, e quindi andando ad interpretare quanto più possibile le indicazioni progettuali e rapportato a quanto effettivamente in loco, si possono ottenere indicazioni di dimensioni e rapporti di aerazione ed illuminazione delle varie aperture che in taluni casi differiscono con quanto appunto effettivamente rilevabile in loco, ovvero secondo quanto risultante dal metodo di calcolo applicabile secondo la normativa appena sopra accennata.

Stante ciò, e quindi salvo diverse soluzioni interpretative di calcolo per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti in relazione anche alla tipologia di vetri in dotazione ai singoli infissi, su tutti il portoncino di ingresso principale al piano terreno rialzato, non si esclude un necessario loro adeguamento anche con eventuale sostituzione dell'infisso medesimo.

Per quanto poi di attinenza al rispetto degli ulteriori parametri edilizi, a partire dalla superficie minima permeabile dell'area scoperta pertinenziale al bene in questione, per passare poi alla superficie minima adibita



a parcheggio, e per finire con gli ulteriori parametri dimensionali del fabbricato, tutti così come progettualmente previsti, non si evidenziano particolari incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, salvo evidentemente più puntuali verifiche ed accertamenti che potranno essere eseguiti all'uopo, ma che dovranno giocoforza evidentemente riguardare comunque l'analisi di tutto il comparto interessato dal piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, ovvero l'intero lotto all'epoca edificabile sui quali sono stati evidentemente poi sviluppati i vari calcoli e verifiche urbanistiche, e che hanno pertanto interessato anche il fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

In tal senso, e per quanto attiene nello specifico il rispetto della superficie minima permeabile dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare di interesse, si segnala che alla data del sopralluogo nell'ambito di quest'ultima, ovvero nella porzione lato ovest, è risultata presente un'area pavimentata non progettualmente prevista ed al di sopra della quale è presente una struttura precaria in legno di forma quadrata tipo gazebo. Opera quest'ultima all'uopo evidentemente oggetto di asportazione, in quanto realizzata in assenza di specifico titolo abilitativo.

Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, non si rilevano per gli stessi particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo, nonché relative alla precisa individuazione dei limiti dell'area a verde ed aiuole.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 02.02.2009 al n. 4243 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 968/09).

Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata Abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività

In tal senso, e come già anticipato nell'ambito del presente paragrafo, a livello di impianti a servizio della porzione immobiliare, non è stata reperita nemmeno la documentazione prevista e comunque anche richiesta dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi, relativa a quanto richiesto nel Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa.

Alla luce quindi delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate in epigrafe del presente paragrafo, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità portate in evidenza nella presente perizia quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità in argomento.

Quanto sopra fatto salvo evidentemente diverse e più precise indicazioni nel merito, anche diverse e quindi eventualmente più favorevoli rispetto a quanto sopra prospettato, che potranno essere rese dallo stesso Comune di Pescia.

Al fine di ultimare la descrizione dell'iter procedurale specificatamente seguito per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene staggito, si riferisce che per la edificazione dello stesso, risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.02.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica.

Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 08.08.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.06.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 03.01.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali evidentemente anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse.

Con successiva istanza depositata in data 09.01.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.01.2007.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.03.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 12.03.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano particolari incongruenze degne di particolare rilevanza, salvo lievi variazioni di relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo.

Si ritiene tuttavia segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento proprio della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono pertanto nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In effetti secondo le indicazioni fornite a livello progettuale si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Non è dato sapere quindi se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà della porzione immobiliare in trattazione, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie in precedenza menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze in relazione all'accesso carrabile, e se del caso, procedere con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie.

Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente.

Giunti anche in questo caso al termine dell'analisi della pratica edilizia in argomento, si segnala che secondo le indicazioni fornite dal Comune di Pescia, e quindi secondo quanto materialmente risultante dal proprio archivio informatizzato, risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione dello scrivente.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "47" copia della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004, del Permessi di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005, nonché della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale acquisita in data 15.01.2009 al n. 1187 di protocollo generale, dell'Abitabilità acquisita in data 02.02.2009 al n. 4243 di protocollo generale, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi, mentre per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale si rimanda, tra l'altro, alla documentazione già unita come allegato n. "27".

Come allegato n. "52" si allega invece un elaborato grafico in scala 1:100, schematico, e che vuole essere quindi sommariamente indicativo delle incongruenze delle irregolarità riscontrate per il bene staggito, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione della eventuale sanatoria edilizia.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino o di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

In tal senso non si può evidentemente garantire in questa sede la corretta esecuzione e quindi il regolare funzionamento di tutte quelle opere, interventi ed impianti, servizi, sottoservizi etc. di qualsiasi natura e genere andati a realizzati ed installare, ovvero attuati anche in ossequio alle varie prescrizioni impartite dai vari enti pubblici e/o privati sia preventivamente che anche successivamente al rilascio dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione ex novo dell'intero comparto edilizio di cui risulta far parte anche il bene staggito, a partire dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia, al gestore del Sistema Idrico Integrato Acque s.p.a., etc.

Garanzia che non può essere data nemmeno per quanto attiene la qualità dei materiali andati ad impiegare, rimandando per quanto sopra alle varie dichiarazioni di conformità, di regolare esecuzione o quant'altro che sono state rilasciate dai vari tecnici professionisti e/o ditte e/o imprese che hanno operato o comunque che hanno materialmente concorso a qualsiasi titolo nell'intervento di edificazione andato ad eseguire.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini

ASTE GIUDIZIARIE®  
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale affittuario e/o precedenti affittuari nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune. In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni".





LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/A, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

## DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/a.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati.

Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniali tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è

circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea



con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 7", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "53".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualizzato all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non agisce nell'esercizio di impresa".

Stante ciò si accerta oltretutto che nei due atti con i quali sono state poi vendute a persone fisiche da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima, e dalla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi, due porzioni immobiliari facenti parte del medesimo complesso in cui risulta inserito anche il bene in parola, ovvero rispettivamente con atto di compravendita del 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 103 del Registro Particolare, e atto di compravendita del 21.06.2023 repertorio n. 51.584 raccolta n. 16.741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun assoggettamento ad imposta indiretta IVA.

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettato ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## 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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest \_ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest in data 19.04.2024.

## CONFINI

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 4/a della via Colle del Lupo, corredata altresì di area scoperta pertinenziale che si sviluppa sui lati ovest, sud ed est.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:  
- ad ovest e sud rispettivamente su distacco con altre porzioni immobiliari in proprietà alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 864 subalterno 1 et mappale n. 867 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91);  
- ad est con la pubblica via Colle del Lupo;  
- a nord con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di proprietà della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 867 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,95 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,71 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Cantine - w.c.	36,93 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,61 m	S1 <sup>^</sup>
Loggia a p.T e terrazzo a p. 1 <sup>^</sup>	9,50 mq	9,85 mq	0,30	2,95 mq	0,00 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Soffitta "sottotetto"	0,55 mq	0,70 mq	0,20	0,14 mq	1,50 m	2 <sup>^</sup> sottotetto
Corte scoperta pertinenziale	163,00 mq	163,00 mq	0,15	24,45 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior

importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;

- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia dell'unità abitativa che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia

interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Altresì non è dato sapere ad esempio, se perimetralmente alle pareti esterne verticali del fabbricato, e quindi a livello del piano seminterrato, siano presenti o meno anche ulteriori strutture murarie quali scannafossi e/o cavedi che per loro natura e funzione risultano interrati e pertanto non accertabili e quantificabili materialmente, se non per mezzo di opportuni accessi interni od esterni, che nel caso di specie però non risultano presenti.

Tale considerazione viene altresì supportata dall'ulteriore fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore



economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – cantine e w.c. a piano seminterrato.....pari al 50% (0,50)
- per la sup. loggia e terrazzo .....pari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria – soffitta a piano secondo “sottotetto” .....pari al 20% (0,20)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 15% (0,15)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene i due ampi locali posti al piano seminterrato, urbanisticamente destinati a cantina e lavanderia, si è ritenuto congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 50% della loro superficie, in quanto comunque direttamente adiacenti con i locali abitativi per mezzo di vano scala interno, e pertanto facilmente e agevolmente raggiungibili e fruibili, nonché per il fatto che comunque presentano finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione e oltretutto dotati di piccolo w.c..

Per quanto attiene le soffitte poste al piano individuato come “secondo sottotetto”, appurata la modestissima superficie presa in considerazione, ovvero la sola superficie eccedente l'altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento), si è ritenuto invece congruo utilizzare una percentuale di ponderazione pari al 20%, stante comunque il fatto che le stesse risultano completamente rifinite al “grezzo” nonché accessibili unicamente per mezzo di una botola dotata di scala retrattile.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 15% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinentziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto di attribuire un maggior “peso” ed incidenza alla corte, non tanto per la relativa consistenza, pari a circa mq. 163, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo “descrizione” si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediamente contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture.

Corte che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile proprio dalla pubblica via Colle del Lupo posta ad est della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 163, è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono.

Puntualizzazione questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono pertanto nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, ove si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente a quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Accertamento questo che all'uopo potrà essere quindi eseguito di concerto con il Comune di Pescia in virtù anche di quanto stabilito nelle Convenzioni Edilizie con lo stesso stipulate, queste ultime meglio puntualizzate, tra l'altro, anche al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza.

Non si esclude pertanto in relazione a quanto lo scrivente ha potuto accertare in questa sede limitatamente a quanto di competenza per l'incarico ricevuto, e laddove effettivamente presenti ed accertate le sopra menzionate evidenziate perplessità, anche in contraddittorio con le parti interessate, la necessità di dover procedere ad una regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l'attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva anche delle pertinenze esterne coperte e scoperte, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque la consistenza della porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 867, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 867, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 867, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 4/A della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della stessa porzione direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 867 subalterno 1, con categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 (escluse aree scoperte mq. 107) e Rendita Catastale Euro 464,81, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 867, con qualità ente urbano di mq. 443, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il mappale n. 867 del foglio di mappa n. 91 del citato Comune, è stato originato dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 855 di mq. 362 et n. 858 di mq. 81, e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 443, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 725 di mq. 780 (per quanto attiene il mappale n. 855) e dal mappale n. 22 di mq. 720 (per quanto attiene il mappale n. 858), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Proseguendo ancora si accerta che a sua volta il mappale n. 725 di mq. 780 era derivato dal frazionamento della maggior consistenza dell'originario mappale n. 715 (già n. 715/d) di complessivi mq. 2.080, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) presentata in data 30.04.1996 ed acquisita al n. 11445, Tipo n. 2557 dell'anno 1996, protocollo di approvazione n. 2558 del 02.10.1996.

Il mappale n. 715 di mq. 2.080 era a sua volta derivato invece dal frazionamento della maggior consistenza rispettivamente dell'originario mappale n. 391 (già n. 391/a) di complessivi mq. 2.260, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, della porzione immobiliare in questione, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	867	1		A7	1	6	110 mq	464,81 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 867 subalterno n. 1, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società eseguita "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

Analogamente al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità sud est della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitta attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale del bene.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità est di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede

pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

E utile altresì segnalare il fatto che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 et n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati, e che a titolo informativo si individua nella denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Quanto sopra al fine pertanto di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 867 subalterno n. 1, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società esecutata "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

Analogamente al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità sud est della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitta attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale bel bene.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità est di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

E utile altresì segnalare il fatto che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 et n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati, e che a titolo informativo si individua nella denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Quanto sopra al fine pertanto di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola.

## PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di

trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società esecutata in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento. Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni

metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stata presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare "se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva".

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesto.

Unite alla presente come allegato del n. "12" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di

Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale "Portos" della Regione Toscana, acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024. Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Prato, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla

proprietà dei beni staggiti, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriore pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiti.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso, anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in

ottemperanze alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse

per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiti.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

## STATO CONSERVATIVO

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 05.06.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in

normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente.

Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze.

Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile in considerazione anche della destinazione accessoria dei locali, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri.

Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione.

Medesima considerazione per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 05.06.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "53".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di

individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costruzione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

## PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Si rileva infatti che detta porzione immobiliare risulta nel suo complesso costituita catastalmente da una unica unità immobiliare, ad uso abitativo, corredata di resede pertinenziale esclusiva, ed avente quindi accesso autonomo dalla stessa tramite la pubblica via Colle del Lupo.

In relazione proprio a quest'ultimo aspetto si ritiene di iniziare con il proporre però alcune specifiche considerazioni che sono emerse dall'analisi della documentazione che lo scrivente è riuscito ad acquisire presso i vari enti e/o uffici pubblici, e quindi attraverso poi una loro correlazione tra le informazioni che è stato possibile desumere e lo stato effettivo dei luoghi, il tutto da ricondurre ad aspetti comunque legati a quanto di interesse per il presente paragrafo.

Si ritiene pertanto utile partire con il segnalare che la porzione immobiliare risultata evidentemente dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo.

Manufatto quest'ultimo che nel suo complesso, e quindi prendendo in considerazione la sua intera consistenza, risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in trattazione, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari.

Per quanto è stato possibile appurare in loco emerge pertanto che i contatori delle utenze gas ed acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante.

In virtù di tale circostanza, si ritiene che tale manufatto in muratura si configuri come una utilità comune ad entrambe le due porzioni immobiliari, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Passando ora nello specifico alla porzione immobiliare di che trattasi, si propone un ulteriore ancora aspetto sul quale si ritiene opportuno disquisire, in quanto comunque attinente e di interesse per il presente paragrafo, e che riguarda il dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura.

Trattasi di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato

all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare di che trattasi, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta.

Tralasciando la questione della corretta installazione e conformità del dispositivo, aspetti questi analizzati più nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia", si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco la struttura in tubolare metallico di sostegno a tale dispositivo risulta essere stata invece installata nell'ambito della soffitta della porzione immobiliare in parola.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare di interesse, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare adiacente, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale alla porzione immobiliare di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza con altra porzione immobiliare di abitazione, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "10".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Stante ciò si reputa comunque opportuno rimandare integralmente a quanto già esplicitato al paragrafo "parti

comuni" in merito quindi al dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare di che trattasi, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta.

Tralasciando in questa sede la questione della corretta installazione e conformità del dispositivo, aspetti questi analizzati più nel dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia", si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco la struttura in tubolare metallico di sostegno di tale dispositivo risulta essere stata invece installata nell'ambito della soffitta della porzione immobiliare in parola.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare di interesse, laddove lo stesso riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare.

Sempre rispetto a quanto a quanto già esplicitato al paragrafo "parti comuni" si ritiene opportuno ribadire anche in questo caso che la porzione immobiliare è risultata evidentemente dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo.

Manufatto quest'ultimo che nel suo complesso, e quindi prendendo in considerazione la sua intera consistenza, risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in trattazione, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari.

Per quanto è stato possibile appurare in loco emerge pertanto che i contatori del gas e dall'acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo, tra gli altri, del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, e per i quali è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e

spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Ecco che proprio sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, e quindi ai fini di quanto in trattazione nel presente paragrafo, si ritiene avanzare ulteriori ancora analisi nel merito.

Per quanto attiene appunto le opere di illuminazione pubblica, è utile evidenziare che all'interno del manufatto in muratura all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas, a servizio, tra l'altro, della porzione immobiliare di che trattasi, e posto nell'ambito della recinzione lato est, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, risulta altresì presente un ulteriore sportello plausibilmente all'interno del quale è presente il contatore o comunque dispositivo elettrico a servizio del limitrofo lampione, e quindi a servizio dell'illuminazione pubblica oggetto delle convenzioni appena sopra citate, e posta lungo la predetta via.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono quindi incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento

della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono quindi nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo inserito anche il menzionato manufatto di alloggiamento contatori delle utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, ove si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente a quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Non è dato sapere quindi se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà delle varie porzioni immobiliari, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie appena sopra menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze rispetto all'accesso carrabile, e se del caso, procedere con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie.

Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente.

Riscontri peraltro utili al fine quindi di accertare o meno l'effettiva ubicazione anche del palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica, e quindi di stabilire la necessità o meno di procedere con la costituzione di eventuali servitù.

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito della resede esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza,

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

#### Elenco caratteristiche:

##### - Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione ovest, sud ed est, ovvero con affacciato sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sui lati sud ed ovest, mentre sul lato nord risulta direttamente in adiacenza all'ulteriore porzione immobiliare di abitazione;

##### - Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", e composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta;

##### - Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riporta di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

##### - Strutture verticali:

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

##### - Solai di interpiano:

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura dell'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte la porzione immobiliare in parola, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura in tavelloni (o tavellonato) di laterizio e sovrastante massetto in cls, e nell'ambito della quale risulta presente un lucernario.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano costituiti da travetti in legno con sovrastanti mezzane in cotto e quindi massetto in cls.

Medesima tipologia costruttiva si rileva anche per la copertura del terrazzo posto a livello del piano primo.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali cantina/lavanderia/doccia w.c. al piano seminterrato: h. mt. 2,61/2,62 circa;

- loggia esterna di ingresso al piano terreno rialzato: h. mt. 2,75/2,76;

- locali ingresso - soggiorno e cucina al piano terreno rialzato: h. mt. 2,71/2,72;

- locali camere e bagno w.c. al piano primo: h. mt. 2,71/2,72;

- terrazzo coperto a piano primo variabili da un massimo di mt. 3,27 a un minimo di mt. 2,81 misurata all'intradosso della struttura lignea;

- soffitte a piano terzo "sottotetto" variabili da un massimo di mt. 1,62/1,63 in colmo a un minimo di mt. 0,53/0,54 circa in gronda.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

A titolo informativo si segnala che le pareti interne di suddivisione delle varie soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano totalmente rifinite al "grezzo".

- Pavimentazione interna e rivestimenti:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda sia i locali accessori posti al piano seminterrato che gli ulteriori locali abitativi posti ai piani terreno rialzato e primo, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;

- per quanto attiene sia la loggia esterna di ingresso che il sovrastante terrazzo coperto, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore;

- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sul lato est e parzialmente sul lato nord, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

A titolo informativo si segnala che le soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risulta attualmente prive di

ogni e qualsiasi pavimentazione in quanto totalmente rifinite al "grezzo"

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano seminterrato pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore crema, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza w.c., rubinetteria di serie, e munito di piccola apertura (finestra) posta in alto nell'ambito della parete esterna direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione.

Per quanto attiene tale servizio igienico si precisa essere dotato di apposito dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue avviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, accertato che tale servizio igienico è ubicato al piano seminterrato.

- bagno w.c. posto al piano primo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore azzurro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione;

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, vasca rivestita perimetralmente con la medesima tipologia di mattonelle appena sopra descritte, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato;

- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili sempre in legno laccate colore marrone.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore verde mentre internamente di colore bianco e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalino (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

Risultano altresì caratterizzate dalla presenza in prossimità della connessione delle varie rampe, di scalini posti a "ventaglio".

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda

sanitaria costituito da una caldaia murale posta all'interno del piccolo locale doccia w.c. ubicato al piano seminterrato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito, non è stato individuato per la porzione immobiliare in trattazione il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Quale più precisa indicazione in tal senso è tuttavia rilevabile andando ad analizzare quanto riportato e descritto nel contratto di locazione stipulato per il bene staggito, quest'ultimo meglio analizzato al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile", dal quale si rileva infatti che risulterebbe essere stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "F" con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 161,407 KWh/m2 anno.

Nessun'altra indicazione e/o riferimento in merito alla sua data di emissione e quindi della sua validità sono rilevabili da tale contratto di locazione.

- impianto di climatizzazione costituito da tre diffusori "split" dotati di unità esterna multisplit marca "Daikin", quest'ultima allocata all'esterno del fabbricato, e precisamente sul retro dello stesso, direttamente nonché sommariamente appoggiata sul marciapiede perimetrale alla facciata, mentre i tre diffusori interni trovano allocazione uno al piano terreno, installato nell'ambito del locale ingresso - soggiorno, e precisamente a parete al di sopra della porta di comunicazione con il limitrofo locale cucina, mentre gli altri due al piano primo, ovvero rispettivamente installati nelle due camere.

- impianto costituito da dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, posto a servizio del locale doccia w.c. al piano seminterrato, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue avviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, il tutto come già anche preventivamente precisato al punto "servizi igienici" che precede.

- impianto citofonico;

- impianto di allarme ditta EL.MO. s.p.a. modello "villeggio" che si presume essere stato installato a cura dell'attuale affittuario del bene staggito;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con relativo quadro generale incassato a parete nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato, e contatore dotato di interruttore magnetotermico posto invece in apposito manufatto in muratura che come già puntualizzato ai paragrafi "parti comuni" e "servitù, censo, livello, usi civici" risulta ubicato nell'ambito della recinzione lato est, fronte la pubblica via Colle del Lupo.

- impianto TV presumibilmente dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico appena sopra menzionato;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica che come da precisazione resa in data 31.12.2003 prot. 033525 dal Gestore del Servizio Idrico "Acque s.p.a." unita tra la documentazione tecnica afferente le pratiche edilizie meglio puntualizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", con la quale segnala che l'area è servita da fognatura nera;

- allacciamento alla rete di gas metano con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico e idrico, sopra menzionato.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o

comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, e quindi alla loro effettiva attinenza e corrispondenza rispetto a quanto rilevabile dalle dichiarazioni ed elaborati progettuali uniti ai vari titoli autorizzativi edilizi, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "54", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "53" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita su più livelli, di cui uno parzialmente fuori terra, e quindi definibile come seminterrato, oltre piano terreno rialzato, piano primo, ed infine piano secondo "sottotetto", tutti direttamente comunicanti tra loro a mezzo di vano scale interno, libera su tre lati, ovvero con affaccio sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con affaccio su altre porzioni immobiliare di abitazione sui lati ovest e sud, ed infine in aderenza con l'ulteriore porzione immobiliare, che unitamente alla presente risulta costituire l'intero fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui risulta far parte, e che come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, il tutto comunque di recente edificazione.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dalla resede pertinenziale esterna che come già segnalato, risulta avere sia accesso carrabile che pedonale dalla pubblica via Colle del Lupo in estremità est.

Accessi che risultano caratterizzati quindi da cancello carrabile a due ante apribili e quindi pedonale invece ad unica anta apribile contraddistinto dal n.c. 4/a, ma aventi entrambi struttura metallica zincata, a disegno semplice, e dotati di serrature elettriche con pulsante, plausibilmente collegati con l'impianto citofonico interno all'abitazione.

L'intera area pertinenziale risulta disposta quindi nel suo complesso su un unico livello.

Risulta interamente delimitata, puntualizzando che sul lato est risulta direttamente confinare con la citata pubblica via Colle del Lupo per mezzo di recinzione nell'ambito della quale risultano, tra l'altro, inseriti i due accessi appena sopra menzionati, sui lati sud ed ovest risulta invece presente un muretto basso con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte.

Risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia sia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

In linea generale sono altresì rilevabili all'interno della stessa chiusini e/o pozzetti le cui utilità e funzioni potranno essere accertate all'uopo.

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico la porzione immobiliare, si rileva essere costituita da una piccola loggia esterna, in avancorpo sul lato est, il cui piano di calpestio risulta leggermente rialzato rispetto al piano esterno della resede pertinenziale, e quindi tramite portoncino accediamo internamente all'abitazione che al piano terreno rialzato si presenta come costituita da un locale ad uso ingresso - soggiorno nell'ambito del quale risulta presente il vano scale di collegamento con il sottostante piano seminterrato ed il sovrastante piano primo e dotato oltre che della menzionata porta di accesso, anche di ulteriore apertura (finestra) a due ante apribili, sul lato sud.

Da detto locale accediamo quindi per mezzo di passaggio di comunicazione direttamente all'adiacente ulteriore locale ad uso di cucina, anche quest'ultimo dotato di doppia apertura, ovvero di finestra a due ante apribili oltre che ad ulteriore finestra ad unica anta apribile prospettante la resede pertinenziale posta sul lato ovest.

Proseguendo ancora e quindi percorrendo la rampa scale che dall'ingresso - soggiorno scende verso il sottostante piano seminterrato, ci imbattiamo in due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, ma che allo stato dei luoghi, e quindi come effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

Ciascuno dei due locali risulta dotato di un'apertura prospettante direttamente verso l'esterno, ed ubicata nella parte alta della parete ove risulta presente, in virtù del fatto che l'intero piano in trattazione risulta impostato per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta esterna circostante.

Completa la consistenza del piano un piccolo locale doccia w.c., in avancorpo sul lato est, ovvero sottostante la piccola loggia esterna al piano terreno rialzato, ed anch'esso dotato di una piccola apertura direttamente prospettante verso l'esterno dell'edificio.

Come già anche segnalato nel contesto della presente, non è dato sapere se perimetralmente alle murature esterne è presente o meno uno scannafosso o comunque una intercapedine di aerazione, oppure se le medesime siano direttamente aderenti al terreno, e separate dallo stesso unicamente con dedicata impermeabilizzazione, stante il fatto che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati a livello visivo all'intero della porzione immobiliare a tale piano particolari ed evidenti fenomeni di umidità sulle murature, anche se è percepibile comunque una certa umidità ambientale, dovuta anche dalla diversità dei fattori climatici nelle stagioni calde tra l'esterno e l'ambiente seminterrato.

Stante ciò è di tutta evidenza che per le loro caratteristiche appena sopra enunciate, sono locali questi che abbisognano di una continua aerazione attraverso le aperture di cui sono dotati anche se quest'ultime di modeste dimensioni, e con la precisazione che in prospettiva futura, non è dato sapere se l'attuale situazione comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle

pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Passando ora invece ad analizzare il piano primo, che si ricorda raggiungibile anch'esso dalla rampa scale che si diparte sempre dal locale ingresso – soggiorno al piano rialzato, arriviamo a sbarcare in un piccolo disimpegno, dal quale risultano quindi direttamente accessibili gli ulteriori due locali ad uso camera nonché il bagno w.c..

Nello specifico, sbarcando nel disimpegno dalla rampa scale, troviamo quindi subito sulla destra la porta di accesso alla prima delle due camere, ovvero quella di maggiori dimensioni dotata sia di finestra che di porta, entrambi a due ante apribili, quest'ultima peraltro quale diretto accesso alla terrazza coperta.

Terrazza che risulta di fatto in avancorpo sul lato est del fabbricato, e quindi avente una conformazione planimetrica identica a quella della sottostante loggia al piano terreno rialzato, e conseguentemente ancora rispetto a quella del piccolo locale doccia w.c., quest'ultimo posto come già segnalato, al piano seminterrato.

Uscendo idealmente quindi dalla porta della camera appena sopra esaminata ed immettendosi nuovamente nel piccolo disimpegno, ci imbattiamo in una ulteriore porta, sulla sinistra, di ingresso all'ulteriore camera, ovvero quella di minori dimensioni, quest'ultima dotata invece di una unica finestra a due ante apribili.

In ultimo rileviamo al piano primo la presenza poi del locale bagno w.c., dotato anch'esso di finestra ad una unica apribile, e direttamente prospettante verso l'esterno.

Riposizionandosi ora all'interno del più volte menzionato piccolo disimpegno, rileviamo che nell'ambito del relativo soffitto risulta presente una botola dotata di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso alle sovrastanti soffitte poste quindi al piano individuabile come secondo "sottotetto".

Soffitte che risultano rifinite completamente al "grezzo" e che per loro natura risultano altresì presentare altezze interne del tutto modeste.

Altezze che misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, sono individuabile in un massimo di circa mt. 1,62/1,63 misurata in corrispondenza del colmo, ovvero nella parte più alta, per poi abbassarsi gradualmente fino ad arrivare ad un'altezza in gronda, ovvero nella parte più bassa, ove si rileva misurare appena circa mt. 0,52/0,53.

Piano "sottotetto" che risulta caratterizzato dalla presenza all'interno dello stesso di pareti in laterizio forato, anche perimetralmente alle murature esterne in elevazione, realizzate secondo una precisa logica, ovvero al fine di fungere da appoggio ai sovrastanti tavelloni (o tavellonato) sempre in laterizio, questi ultimi costituenti di fatto la copertura dell'intera porzione immobiliare, giusto quanto anche desumibile dalla documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A titolo informativo, e stando sempre alle indicazioni di quanto graficamente riportato nella citata documentazione progettuale, risulta essere stata prevista sulla copertura, e quindi al di sopra dei tavelloni in laterizio, oltre che il canonico massetto in cls, anche uno strato di coibentazione indicato in uno spessore di circa cm. 4.

In tal senso non è dato sapere se tale strato di isolamento sia stato effettivamente posato in opera, in quanto allo stato dei luoghi evidentemente non accertabile, e rimandando perciò tale verifica laddove si rendesse necessario, stante il fatto che tra la documentazione tecnica che è stato possibile acquisire dal Comune di Pescia, ovvero, per meglio dire, quella che è stata rintracciata e messa a disposizione dello scrivente, non sono emerse dichiarazioni, studi e/o relazioni anche ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., che avvalorano tale circostanza.

Per quanto attiene la copertura della porzione immobiliare di interesse, si ricorda essere dotata di manto in laterizio del tipo "portoghesi", e dotata di piccolo lucernario sulla falda lato est.

Volendo stilizzare la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di una porzione immobiliare avente una conformazione geometrica del tutto regolare, distribuita su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", individuando nella porzione seminterrata i locali accessori, al piano terreno rialzato i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto" comprendente ulteriori locali accessori ad uso soffitte.

Conformazione geometrica che riveste pertanto un carattere di semplicità e linearità anche delle facciate, con unico elemento di discontinuità costituito dall'avancorpo presente in estremità est, comunque di modesto impatto visivo sia per le sue dimensioni comunque ridotte che per il fatto che risulta essenzialmente costituito, per quanto fuori terra, dalla loggia di ingresso e sovrastante terrazza coperta.

Si coglie l'occasione a questo punto per sottolineare un aspetto legato prettamente ad una mera valutazione di carattere tecnico e funzionale dell'unità abitativa, anche in prospettiva della valutazione e quantificazione del più probabile valore di mercato che verrà con la presente perizia attribuito alla medesima, ovvero il fatto che a servizio della zona "giorno" posta al piano terreno rialzato e la zona "notte" posta invece al sovrastante piano primo, è presente un unico servizio igienico, ritenendo invece in una ideale situazione accertato anche comunque la recente epoca di realizzazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, l'opportunità di avere un ulteriore servizio igienico anche al piano terreno rialzato, significando che quello posto al sottostante piano seminterrato, non risulta convenientemente e funzionalmente adatto per un uso a servizio dei locali abitativi.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a titolo meramente informativo, si segnala infine che sulla base di quanto accertabile in loco, nonché da quanto rilevabile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale, l'attuale accesso carrabile risulterebbe privo della relativa autorizzazione rilasciata dal medesimo Comune.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "54" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare individuata per l'occasione con la lettera distintiva "E" (Lotto n. 7), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "53" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie, dalla cui analisi è emerso che per la presente porzione immobiliare è stato stipulato da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata, un contratto di locazione per uso abitativo datato 19.09.2018, regolarmente registrato a Pescia il 27.09.2018 al n. 1411 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 01.11.2018 e quindi con scadenza al 31.10.2022, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anno, ovvero fino al 31.10.2026, con il quale il bene staggito è stato effettivamente locato ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al proprio nucleo familiare, ovvero agli

occupanti effettivamente accertati in sede di sopralluogo, giusto quanto risultante anche dal verbale di accesso redatto nell'occasione dal personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) in data 05.06.2024.

Secondo quanto inoltre rilevabile dal contenuto del contratto di locazione emerge che parte locatrice, ed a titolo di deposito cauzionale, ha provveduto a versare al locatore la somma di € 2.4000,00 (duemilaquattrocento/00), ed il canone annuo è stato stabilito in € 7.200,00 (settemiladuecento/00), ovvero pari a 12 rate mensili anticipate di € 600,00 (seicento/00) ciascuna ed IVA inclusa, ovvero arrotondate € 492,00 IVA esclusa.

Unito come allegato n. "55" si riporta copia del contratto di locazione sopra menzionato.

Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che il contratto di locazione risulta essere stato registrato il 27.09.2018 al n. 1411 serie 3T, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare, e come tale da ritenersi opponibile al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024. Stante quanto sopra, ed al fine di correttamente adempiere all'incarico ricevuto, si procederà alla verifica della congruità del canone di locazione appena sopra menzionato, appellandosi in tal senso a quanto disposto dal Codice Civile "Libro sesto - Titolo IV della Tutela Giurisdizionale - Capo II dell'Esecuzione Forzata - Sezione I dell'Espropriazione" che all'art. 2923 (locazioni) precisa: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni."

Sulla base di tale presupposto, lo scrivente ritiene opportuno fare una breve premessa facendo presente che già in precedenti analoghe occasioni, al fine di avere più precise e puntuali informazioni, si è proceduto nel richiedere all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia l'indicazione e la fornitura di contratti di locazione relativi ad unità abitative poste nelle immediate vicinanze del bene di interesse, da prendere a riferimento, e quindi per poter procedere in una comparazione tra i vari valori dichiarati nei medesimi vari contratti, in modo poi da estrapolare il prezzo da ritenere congruo e quindi da tenere a riferimento.

Richieste che sono state declinate per svariati motivi, tra cui annoveriamo anche la impossibilità da parte dell'Agenzia delle Entrate, di fornire informazioni su soggetti terzi, salvo espressa nominativa autorizzazione del Tribunale, e con la precisazione che la medesima Agenzia, allorquando doveva effettuare stime per accertare maggiori valori nell'interesse dell'erario, si avvaleva dei valori OMI che sono appositamente creati quale base per le valutazioni di mercato.

Potendo quindi prendere unicamente atto di tale indicazione, si ritiene utile puntualizzare, ai fini della presente, che i valori OMI a cui viene fatto riferimento, vengono però dalla medesima Agenzia delle Entrate individuati con la testuale indicazione: "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima."

Stante ciò si rileva che secondo tali quotazioni, e prendendo in considerazione una tipologia abitativa di "tipo civile" con stato conservativo "normale" si rileva un range di valore che oscilla da un minimo di €/mq. 4,2 ad un massimo di €/mq. 6 di superficie lorda per mese.

Per la ricerca del congruo valore di locazione si è voluto però necessariamente spostare la ricerca anche su altri fronti, volgendo lo sguardo ad ulteriori fonti e dati immobiliari a supporto per addivenire ad una quanto più corretta e congrua valutazione.

Ulteriore indicazione è stata quindi estrapolata andando a consultare gli aggiornamenti forniti dalla fonte "Borsino Immobiliare" che ci restituiscono, per la zona di interesse, un valore massimo per "ville e villini" di €/mq. 4,19 di superficie lorda per mese, mentre per abitazioni in stabili di 1^ fascia un valore massimo di €/mq. 3,94.

Come allegato n. "32" si riporta estratto delle quotazioni OMI e del "Borsino Immobiliare".

Procedendo ora nel calcolo della superficie convenzionale del bene in trattazione, tenuto conto delle finalità del caso, e pertanto pedissequamente a quanto stabilito nell'allegato "C" al D.P.R. 23.03.1998 n. 138, ovvero tenuto conto dei dati metrici ed analisi fornite con la presente perizia al dedicato paragrafo "consistenza", ricaviamo appunto una superficie lorda convenzionale di arrotondati mq. 136, comprensivi pertanto in percentuale, ed a mero titolo precauzionale, anche tutta la corte esterna pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Proponendo ora una media aritmetica dei dati massimi individuati, e quindi sempre a titolo del tutto precauzionale, ricaviamo un valore pari a circa arrotondate €/mq. 5,10 di superficie lorda convenzionale per

mese (4,19 + 6 / 2).

Ne consegue pertanto la individuazione del congruo valore del contratto di locazione riferito al bene in trattazione, pari ad arrotondate € 695 per mese, ovvero €/mq. 5,10 x mq. 136 di superficie lorda convenzionale.

A conclusione di quanto sopra e valutato quanto previsto nel predetto art. 2923 del c.c., si ritiene che il valore del canone annuo così come concordato nel predetto contratto di locazione datato 19.09.2018, regolarmente registrato a Pescia il 27.09.2018 al n. 1411 serie 3T, possa ritenersi congruo, in quanto comunque non inferiore di un terzo al giusto prezzo individuato.

Semplificando in maniera analitica ed intuitiva:

€ 492 (IVA esclusa - locazione del 19.09.2018) > di € 463 (valore congruo € 695 detratto 1/3).

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato, il tutto in considerazione comunque del fatto che secondo quanto emerso in sede di sopralluogo, l'affittuario ha palesato l'intenzione di lasciare libero il bene in parola entro il 31.07.2024.

Ipotesi quest'ultima che sulla base di quanto rilevabile dall'istanza depositata in data 09.08.2024 proprio da parte del Custode Giudiziario nominato, risulta di fatto essersi avverata, e pertanto il bene in trattazione, alla data del deposito della presente perizia è da ritenersi libero.

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario che verrà nominato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361	
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388			
		<b>Atto pubblico di compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632		
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T		
		Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
				<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013			41457	18639		
<b>Trascrizione</b>							
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Conservatoria di Pescia	05/08/2013			2801	1963		
<b>Registrazione</b>							
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T				
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912		
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T				

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani seminterrato, terreno e primo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 867 sub. 2, categoria A/7, classe 1^ consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 e Rendita Catastale € 464,81", e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due



società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stato pertanto realizzato anche il fabbricato bifamiliare di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis..... sul quale insistono un fabbricato ad uso civile abitazione elevato su tre piani fuori terra (compreso il piano terra), composto da quindici vani catastali tre manufatti poco distanti dal predetto fabbricato .....omissis.....".

All'epoca tale appezzamento di terreno, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere la porzione immobiliare con relative aree pertinenziali, trovava una propria rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

-n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83, mentre al Catasto Fabbricati del medesimo foglio di mappa dai mappali:

-n. 22 subalterno 1

-n. 22 subalterno 4, categoria C/2;

-n. 22 subalterno 5, categoria A/2.

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che il predetto terreno ricadeva appunto in area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede esclusiva con sovrastanti tre piccoli fabbricati di pertinenza ..... omissis..... b) corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede di proprietà su cui insistono tre piccole pertinenze ..... omissis..... b) vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)..

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 22 di mq. 460 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota

di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescia il 16/04/2004  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**  
Trascritto a Pescia il 24/06/2004  
Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**  
Trascritto a Pescia il 03/07/2023  
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 25/03/2024  
Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica patti di mutuo**  
Iscritto a Pescia il 30/07/2013  
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga di durata**  
Iscritto a Pescia il 18/02/2016  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 72  
Quota: 1/1



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 867 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto costituisce una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, edificato in epoca comunque recente su area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Per quanto occorrer possa, e quindi a titolo puramente informativo, si segnala che nelle convenzioni appena sopra citate l'identificazione catastale in esse riportate, è evidentemente attinente a quella che all'epoca risultava essere stata attribuita ai vari terreni su porzione dei quali poi è stato proceduto alla edificazione, tra gli altri, anche del fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Terreni che si ricorda appunto all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fattone con atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare, e successivo ancora atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, rimandando in tal senso alle copie degli stessi atti unite alla presente come allegato n. "7".

Per una maggiore chiarezza si rimanda anche alla lettura correlata di quanto enunciato al paragrafo "provenienze ventennali" in merito ai vari atti traslativi che hanno riguardato appunto i medesimi beni successivamente alla stipula delle sopra citate convenzioni, e quanto puntualizzato al paragrafo "cronistoria dati catastali" per quanto attiene invece le variazioni catastali che sono contestualmente intervenute nel corso degli anni proprio a modifica degli identificativi e consistenze originarie, e che hanno condotto, in ultimo,



all'attuale situazione del bene staggito così come rappresentata nella presente perizia tecnica.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l'ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.2013 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare, e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data 16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest'ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l'atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall'attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Unite alla presente come allegato n. "25" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;

2. residenza specialistica;

3. residenza collettiva

4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato:

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

3. attrezzature scolastiche in genere;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;

5. strutture associative;

6. attrezzature per lo spettacolo;

7. attrezzature sportive;

8. attrezzature religiose;

12. mobilità meccanizzata.

3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6. Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e

contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

## 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 risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo.

Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo

scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Quale utile premessa a quanto quindi nel prosieguo riportato si ritiene utile segnalare che quanto in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di comunque recente costruzione, in quanto oggetto di un piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data

24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo unite alla presente, tra l'altro, come allegato n. "25", e che come già anche sommariamente segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e che hanno previsto da parte dell'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195."

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis....."

Quanto sopra si ribadisce essere quello che è stato possibile acquisire dalla visione della documentazione tecnica reperita all'interno delle varie pratiche edilizie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, precisando comunque che proprio a maggior chiarimento della stessa, e quindi anche in relazione alle pattuizioni di cui alle convenzioni edilizie appena sopra citate, lo scrivente già in data 26.04.2024, ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Ad oggi non vi è evidenza di alcuna risposta ricevuta dal citato Ufficio del Comune di Pescia.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" e quindi alle varie richieste

avanzate che risultano unite alla presente come allegato n. "15".

Quanto sopra, accertate anche le varie dinamiche intercorse con il Comune di Pescia, vuole presentarsi come necessaria prefazione a quanto potrà essere poi meglio valutato ed interpretato in merito agli avvenuti o meno totali adempimenti previsti nelle convenzioni edilizie da parte del concessionario o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e quindi in merito alla effettiva validità che potrà essere riconosciuta all'attestazione di abitabilità presentata, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Passando ora all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta quindi che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 07, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al n. 9356 di protocollo generale in data 14.04.2003.

Secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente si rileva che la soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla presente perizia.

In tal senso ed a titolo informativo si evidenzia che il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "E".

Per quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto meglio illustrato anche graficamente nelle tavole n. 3 et 4 unite proprio alla menzionata Concessione Edilizia n. 26 anno 2004.

A titolo informativo e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione progettuale messa a disposizione, si riferisce quindi che in prospettiva dei calcoli e verifiche dei parametri edificatori di ogni singolo lotto andati ad effettuare da parte del tecnico progettista, e quindi ovviamente il tutto propedeutico per addivenire ad una maggiore "potenzialità" edificatoria da poter sfruttare, è stata prevista la preventiva demolizione di tre manufatti accessori già insistenti nell'ambito dell'area edificabile, costituiti così come accertabile, in un fienile, un forno con annessa porcilaia ed una capanna, e per i quali si segnala essere stata quindi presentata sempre dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apposita istanza acquisita in data 27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 - Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori di demolizioni nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Appurato a titolo informativo quanto appena esposto, si accerta che la soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, e quindi per quanto di interesse per il caso di specie, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione identificato appunto con la lettera "E", elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto".

Fabbricato costituente quindi una unica unità abitativa sviluppantesi ai piani terreno e primo, ovvero costituita dalla zona "giorno" al piano terreno e zona "notte" al piano primo, dotata di locali cantina e garage, questi ultimi ubicati invece al piano interrato e raggiungibili per mezzo di vano scala interno di comunicazione, oltre che da rampa carrabile esterna, il tutto corredato di piccolo porticato di ingresso al piano terreno con sovrastante terrazza, quest'ultima evidentemente accessibile dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

- le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del

pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente;  
- il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico.

Prescrizione queste previste evidentemente nella presente Concessione Edilizia di cui si discute, e comunque tenute ferme anche nei successivi atti autorizzativi in variante come poi di seguito enunciati, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Proprio in tal senso si segnala fin da ora che come anche già accennato nel contesto della presente perizia, e precisamente ai paragrafi "consistenza" e "stato conservativo", non è dato sapere allo scrivente se ad esempio, perimetralmente alle porzioni di muratura esterne poste al di sotto del piano di calpestio, e quindi da ritenersi interrate, vi sia o meno la presenza della prescritta intercapedine larga non meno di cm. 60 ed avente un piano impostato a cm. 30 inferiore rispetto a quello interno.

Quello che lo scrivente può riferire, è che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possono far presumere alla presenza di tale intercapedine, anche in virtù del fatto che non si rilevano bocche e/o sfiati di aerazione/ventilazione di nessun genere.

Di tale aspetto tecnico non se rileva traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante, e tantomeno nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta nel prosieguo.

Quanto sopra naturalmente fatto salvo eventuali diversi riscontri che potranno emergere a seguito di specifici accertamenti, anche a mezzo di saggi invasivi, e che si demandano evidentemente ad onere dell'eventuale aggiudicatario, ovvero sulla base di documentazione fotografica scattata anche nel corso dei lavori di edificazione e che potrà essere rintracciata a conferma appunto dell'effettiva esistenza di tale intercapedine.

Passando ora alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli direttamente sfociante all'esterno, allo stato dei luoghi, si rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato, salvo che lo stesso non prosegua mediante tubazione in altezza fino all'estradosso della copertura, o comunque salvo evidentemente l'adozione di diverse tipologie di aspirazione od espulsione fumi comunque assentite dalle normative dell'epoca, ma delle quali non se ne è rilevata traccia all'interno delle pratiche così come messe a disposizione dello scrivente.

Prescrizioni queste due appena elencate e previste nella Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 che hanno fatto sostanzialmente seguito al parere igienico sanitario preliminarmente acquisito e rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia - zona della Val di Nievole e recante il protocollo del 16.04.2003.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, si evidenzia oltretutto la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa".

Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 09.01.1991 n. 10.

Deposito richiesto peraltro anche nei successivi Permessi di Costruire in variante nel prosieguo descritti.

Di tale relazione tecnica non se ne è rilevata però traccia tra la documentazione fornita allo scrivente, e nemmeno unita come allegato alla certificazione di abitabilità finale nel prosieguo analizzata, il tutto a conferma di quanto già segnalato anche nella parte introduttiva del presente paragrafo in merito alle evidenti difficoltà riscontrate dallo scrivente nell'acquisizione della documentazione tecnica richiesta al Comune di Pescia.

Stante ciò non è dato sapere se tale relazione sia poi stata effettivamente redatta e quindi prodotta al Comune.

A completamento delle sommarie indicazioni sopra esposte, e quindi sempre sulla base di quanto potuto rilevare tra la documentazione messa a disposizione, si riferisce che in virtù del rilascio, tra le altre, anche della

Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 è stata depositata apposita istanza acquisita in data 02.04.2005 al n. 7934 di protocollo generale con la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori per la realizzazione, tra gli altri, anche del fabbricato di cui risulta far parte il bene staggito, indicato nella data del 04.04.2005.

Proseguendo ora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con apposita istanza depositata in data 08.04.2005 ed acquisita al n. 8490 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 27/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.05.2005 parere n. 06, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005.

A titolo informativo, si ricorda che la predetta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta in proprietà dei terreni oggetto di edificazione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, per acquisto fattone proprio dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero il titolare della originaria citata Concessione Edilizia n. 22 anno 2004.

Fatta tale precisazione si segnala che la variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta.

Dai grafici progettuali si rileva una impostazione distributiva delle due nuove unità abitative sostanzialmente invariata rispetto alle originarie previsioni, con la zona "giorno" posta al piano terreno, la zona "notte" al piano primo, mentre per il piano interrato si rileva complessivamente la presenza di due locali ad uso cantina accessibili unicamente a mezzo del vano scala interno, in luogo delle cantine e garage inizialmente previsti e con accesso anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile.

A corredo delle due unità sono pertanto rimaste anche due piccole logge di ingresso con sovrastanti terrazzi, questi ultimi accessibili appunto dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 appena sopra riportata.

Tale precisazione al solo fine di segnalare che sulla base delle indicazioni progettuali rilevabili dai grafici uniti appunto alla variante in trattazione, ovvero al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005, si rileva questa volta, e per i locali interrati, la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Previsione quest'ultima che salvo diverse interpretazioni, non rispecchia comunque quanto invece già prescritto nella iniziale Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 in tema di isolamento e aerazione delle pareti perimetrali esterne.

Infatti quest'ultima soluzione progettuale di variante si limita alla individuazione di aperture del tipo a "bocca di lupo" localizzate, e non quindi alla realizzazione della prescritta intercapedine ventilata perimetralmente alle murature esterne come già descritta in precedenza.

Proseguendo ancora, e secondo quanto è stato possibile desumere incrociando i dati ricavati dall'archivio informatico del Comune di Pescia e comunque la documentazione tecnica acquisita, si segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 11 anno 2006.

Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata presso il proprio archivio da parte del Comune di Pescia, ovvero dall'attuale società "Archivi s.p.a." a cui è stato dato in gestione il medesimo archivio, e della quale non è stato possibile quindi prenderne contezza.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" in merito alla richiesta di specifica e formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato di detta pratica.

A tale richieste non ha fatto peraltro seguito, almeno fino alla data di deposito della presente perizia, alcuna risposta da parte del Comune di Pescia

Per quanto potuto accertare tra la documentazione così come fornita dall'Amministrazione Comunale, si segnala che in data 13.03.2008 l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.03.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 04.10.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.01.2009 al n. 1188 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 17/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.05.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Sulla base dei riscontri che è stato possibile effettuare in sede del sopralluogo, si osservano tuttavia delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato invece nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo.

Si rilevano anche lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne.

Lievi differenze per le quali ci si può comunque appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso si vuole portare in evidenza, a mero titolo esemplificativo, il fatto che secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi, si rileva, ad esempio, che il piccolo disimpegno "notte" posto al piano primo risulta avere una larghezza nel punto più stretto inferiore alla misura di mt. 1,00 come invece progettualmente previsto.

Tale puntualizzazione solo per evidenziare che non è dato sapere se tale misura pari a mt. 1,00 risultava quella minima prevista dai regolamenti edilizi e/o norme tecniche in vigore all'epoca di edificazione del fabbricato, ovvero se così fosse, si ritiene plausibile che tale minore larghezza sia comunque non rilevante proprio in relazione alle normative in tema di tolleranze costruttive attualmente in vigore o che appunto potranno essere emanate.

Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà evidentemente essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente prevista.

Di tutt'altro aspetto si configurano invece ulteriori criticità, una su tutte, quella legata agli attuali accessi sia alle soffitte "sottotetto", che all'estradosso della copertura della porzione immobiliare di interesse.

Accessi che si ricorda, nel primo caso, essere costituito da una botola posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno posto al piano primo, e dotata quindi di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso appunto alle sovrastanti soffitte "sottotetto", mentre nel secondo caso, costituita da un lucernario posto nell'ambito della falda di copertura lato est.

Tali accessi, in conformità anche a quanto richiesto dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi sopra richiamati, devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In tal senso si richiama proprio anche quanto prodotto a livello di documentazione e dichiarazioni tecniche progettuali consegnate allo stesso Comune di Pescia, per segnalare che le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70,

e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50.

Secondo quanto rilevabile invece allo stato dei luoghi, e con le dovute tolleranze, emerge che la botola di accesso con scala retrattile alle soffitte "sottotetto" risulta avere dimensioni di passaggio di circa mt. 0,52 x mt. 0,72 e quindi superficie di circa mq. 0,37, mentre nel caso del lucernario, evidenziamo delle dimensioni planimetriche del passaggio di circa mt. 0,47 x mt. 0,59 e quindi per una superficie di circa mq. 0,28.

Dimensioni e superfici appena sopra prospettate evidentemente inferiori a quelle previste da normativa, ovvero come previsto dalla documentazione tecnica progettuale prodotta al Comune di Pescia in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi edilizi.

Piccolo inciso per segnalare oltretutto che il piccolo lucernario posto appunto nell'ambito della falda lato est, non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori in esame.

Mancata rappresentazione grafica che si rileva anche per quanto attiene l'intero piano secondo "sottotetto", circostanza questa che sulla base della quale non è possibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali, ovvero individuabili, anche se con diversa disposizione e quantità, nella Tav. S - 08 relativa a "carpenteria coperture e dettaglio gronda" unita alla pratica strutturale depositata in data 14.02.2006 ed acquisita al n. 44661 di protocollo e rubricata al n. 27094 di pratica in pari data.

Pratica strutturale che comunque ritroviamo più puntualmente descritta nel prosieguo del presente paragrafo. Effettuato questo breve excursus e riprendendo quindi il filo del discorso legato alle criticità rilevanti per i due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, si vuole evidenziare che proprio secondo quanto previsto dal menzionato art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, si legge al punto 13 che "I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", ed al successivo punto 14 puntualizza che "La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00."

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente si precisa oltretutto non essere stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi.

Analoga circostanza anche per quanto attiene gli ulteriori dispositivi previsti sempre da normativa, e che secondo quanto potuto desumere unicamente a livello visivo, risulterebbero presenti sull'estradosso della copertura, quali palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole e ganci di ancoraggio. Non è dato sapere, per ovvie ragioni legate al non avvenuto accesso sulla copertura da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, se anche tali dispositivi risultano essere poi stati installati come da previsioni progettuali, o comunque correttamente installati e nel numero previsto, e soprattutto se risultano essere stati regolarmente eseguite le manutenzioni periodiche di tali dispositivi.

Evidenziato tale aspetto si ritiene utile ora passare ad analizzare le ulteriori particolarità legate a quanto potuto verificare in sede di disamina degli elaborati grafici raffiguranti appunto lo stato finale ed allegati alla Comunicazione di fine lavori acquisita in data 15.01.2009 al n. 1188 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 17/2009, in parola.

In prima battuta si evidenzia che nella Tavola grafica n. 2 "Stato Finale", il locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare risulta individuata con dimensioni planimetriche pari a mt. 4,30 (lato ovest) x mt. 4,50 (lato sud), laddove quest'ultimo lato, in sede di sopralluogo risulta invece misurare mt. 3,60.

Incongruenza questa che si ritiene possa configurarsi come un mero errore grafico, o comunque come potrà essere meglio catalogata dal Comune di Pescia in sede di una eventuale richiesta di pratica di regolarizzazione.

Si ritiene opportuno ora andare ad analizzare quanto apprezzabile in tema di rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei vari locali di abitazione che compongono la porzione immobiliare in trattazione, e quindi secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali e dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pescia.

In tal senso si riferisce che nell'apposita Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminazione - tecnici" unita alla Comunicazione di fine lavori in descrizione, non risultano specificatamente esplicitate le singole misure delle varie aperture (finestre e/o porte/finestre) a servizio di detti locali, ma vengono unicamente indicate le superfici delle medesime, distinte tra superficie illuminante e superficie areante, senza quindi alcuna indicazione delle misure e criterio di calcolo adottato che hanno condotto a tali risultanze di superficie.

Andando ad estrapolare da tali superfici, e quindi andando ad interpretare quanto più possibile le indicazioni progettuali e rapportato a quanto effettivamente in loco, si possono ottenere indicazioni di dimensioni e rapporti di aerazione ed illuminazione delle varie aperture che in taluni casi differiscono con quanto appunto effettivamente rilevabile in loco, ovvero secondo quanto risultante dal metodo di calcolo applicabile secondo la normativa appena sopra accennata.

Stante ciò, e quindi salvo diverse soluzioni interpretative di calcolo per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti in relazione anche alla tipologia di vetri in dotazione ai singoli infissi, su tutti il portoncino di ingresso principale al piano terreno rialzato, non si esclude un necessario loro adeguamento anche con eventuale sostituzione dell'infisso medesimo.

Per quanto poi di attinenza al rispetto degli ulteriori parametri edilizi, a partire dalla superficie minima permeabile dell'area scoperta pertinenziale al bene in questione, per passare poi alla superficie minima adibita a parcheggio, e per finire con gli ulteriori parametri dimensionali del fabbricato, tutti così come progettualmente previsti, non si evidenziano particolari incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, salvo evidentemente più puntuali verifiche ed accertamenti che potranno essere eseguiti all'uopo, ma che dovranno giocoforza evidentemente riguardare comunque l'analisi di tutto il comparto interessato dal piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, ovvero l'intero lotto all'epoca edificabile sui quali sono stati evidentemente poi sviluppati i vari calcoli e verifiche urbanistiche, e che hanno pertanto interessato anche il fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, non si rilevano per gli stessi particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo, nonché relative alla precisa individuazione dei limiti dell'area a verde ed aiuole.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 02.02.2009 al n. 4244 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 969/09).

Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata Abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

In tal senso, e come già anticipato nell'ambito del presente paragrafo, a livello di impianti a servizio della porzione immobiliare, non è stata reperita nemmeno la documentazione prevista e comunque anche richiesta dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi, relativa a quanto richiesto nel Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa.

Alla luce quindi delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate in epigrafe del presente paragrafo, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità portate in evidenza nella presente perizia quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in



condizioni di sicurezza, si segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità in argomento. Quanto sopra fatto salvo evidentemente diverse e più precise indicazioni nel merito, anche diverse e quindi eventualmente più favorevoli rispetto a quanto sopra prospettato, che potranno essere rese dallo stesso Comune di Pescia.

Al fine di ultimare la descrizione dell'iter procedurale specificatamente seguito per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene staggito, si riferisce che per la edificazione dello stesso, risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.02.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica.

Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 08.08.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.06.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 03.01.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali evidentemente anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse.

Con successiva istanza depositata in data 09.01.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.01.2007.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.03.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 12.03.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano particolari incongruenze degne di particolare rilevanza, salvo lievi variazioni di relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo.

Si ritiene tuttavia segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento proprio della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incetuzze che risiedono pertanto nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In effetti secondo le indicazioni fornite a livello progettuale si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Non è dato sapere quindi se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà della porzione immobiliare in trattazione, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie in precedenza menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze in relazione all'accesso carrabile, e se del caso,

procedere con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie.

Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente.

Giunti anche in questo caso al termine dell'analisi della pratica edilizia in argomento, si segnala che secondo le indicazioni fornite dal Comune di Pescia, e quindi secondo quanto materialmente risultante dal proprio archivio informatizzato, risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione dello scrivente.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "56" copia della Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004, del Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005, nonché della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale acquisita in data 15.01.2009 al n. 1188 di protocollo generale, dell'Abitabilità acquisita in data 02.02.2009 al n. 4244 di protocollo generale, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi, mentre per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale si rimanda, tra l'altro, alla documentazione già unita come allegato n. "27".

Come allegato n. "57" si allega invece un elaborato grafico in scala 1:100, schematico, e che vuole essere quindi sommariamente indicativo delle incongruenze delle irregolarità riscontrate per il bene staggito, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione della eventuale sanatoria edilizia.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino o di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

In tal senso non si può evidentemente garantire in questa sede la corretta esecuzione e quindi il regolare funzionamento di tutte quelle opere, interventi ed impianti, servizi, sottoservizi etc. di qualsiasi natura e genere andati a realizzati ed installare, ovvero attuati anche in ossequio alle varie prescrizioni impartite dai vari enti pubblici e/o privati sia preventivamente che anche successivamente al rilascio dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione ex novo dell'intero comparto edilizio di cui risulta far parte anche il bene staggito, a

partire dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia, al gestore del Sistema Idrico Integrato Acque s.p.a., etc. Garanzia che non può essere data nemmeno per quanto attiene la qualità dei materiali andati ad impiegare, rimandando per quanto sopra alle varie dichiarazioni di conformità, di regolare esecuzione o quant'altro che sono state rilasciate dai vari tecnici professionisti e/o ditte e/o imprese che hanno operato o comunque che hanno materialmente concorso a qualsiasi titolo nell'intervento di edificazione andato ad eseguire.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale affittuario e/o precedenti affittuari nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune. In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni".





LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

## DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati.

Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniali tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è

circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea

con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 8", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "58".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualmente all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non agisce nell'esercizio di impresa".

Stante ciò si accerta oltretutto che nei due atti con i quali sono state poi vendute a persone fisiche da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima, e dalla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi, due porzioni immobiliari facenti parte del medesimo complesso in cui risulta inserito anche il bene in parola, ovvero rispettivamente con atto di compravendita del 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 103 del Registro Particolare, e atto di compravendita del 21.06.2023 repertorio n. 51.584 raccolta n. 16.741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun assoggettamento ad imposta indiretta IVA.

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettato ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## 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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest \_ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest in data 19.04.2024.

## CONFINI

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 4 della via Colle del Lupo, corredata altresì di area scoperta pertinenziale che si sviluppa sui lati ovest, sud ed est.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:  
- ad ovest e nord rispettivamente su distacco con altre porzioni immobiliari in proprietà alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 864 subalterno 2 et mappale n. 868 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91);  
- ad est con la pubblica via Colle del Lupo;  
- a sud con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di proprietà della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 867 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91).

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,95 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,71 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Cantine - w.c.	36,93 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,61 m	S1 <sup>^</sup>
Loggia a p.T e terrazzo a p. 1 <sup>^</sup>	9,50 mq	9,85 mq	0,30	2,95 mq	0,00 m	T. - 1 <sup>^</sup>
Soffitta "sottotetto"	0,55 mq	0,70 mq	0,20	0,14 mq	1,50 m	2 <sup>^</sup> sottotetto
Corte scoperta pertinenziale	162,00 mq	162,00 mq	0,15	24,30 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior

importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;

- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia dell'unità abitativa che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia

interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, soprattutto laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali della porzione immobiliare a delimitazione con le altre porzioni, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Altresì non è dato sapere ad esempio, se perimetralmente alle pareti esterne verticali del fabbricato, e quindi a livello del piano seminterrato, siano presenti o meno anche ulteriori strutture murarie quali scannafossi e/o cavedi che per loro natura e funzione risultano interrati e pertanto non accertabili e quantificabili materialmente, se non per mezzo di opportuni accessi interni od esterni, che nel caso di specie però non risultano presenti.

Tale considerazione viene altresì supportata dall'ulteriore fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevi architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore

economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – cantine e w.c. a piano seminterrato.....pari al 50% (0,50)
- per la sup. loggia e terrazzo .....pari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria – soffitta a piano secondo “sottotetto” .....pari al 20% (0,20)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 15% (0,15)

In relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene i due ampi locali posti al piano seminterrato, urbanisticamente destinati a cantina e lavanderia, si è ritenuto congruo attribuire agli stessi una percentuale pari al 50% della loro superficie, in quanto comunque direttamente comunicanti con i locali abitativi per mezzo di vano scala interno, e pertanto facilmente e agevolmente raggiungibili e fruibili, nonché per il fatto che comunque presentano finiture del tutto analoghe ai principali locali di abitazione e oltretutto dotati di piccolo w.c..

Per quanto attiene le soffitte poste al piano individuato come “secondo sottotetto”, appurata la modestissima superficie presa in considerazione, ovvero la sola superficie eccedente l'altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento), si è ritenuto invece congruo utilizzare una percentuale di ponderazione pari al 20%, stante comunque il fatto che le stesse risultano completamente rifinite al “grezzo” nonché accessibili unicamente per mezzo di una botola dotata di scala retrattile.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 15% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinenziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto di attribuire un maggior “peso” ed incidenza alla corte, non tanto per la relativa consistenza, pari a circa mq. 162, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo “descrizione” si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediamente contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture.

Corte che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile proprio dalla pubblica via Colle del Lupo posta ad est della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 162, è stata calcolata prendendo in considerazione la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono.

Puntualizzazione questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono pertanto nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, ove si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente a quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Accertamento questo che all'uopo potrà essere quindi eseguito di concerto con il Comune di Pescia in virtù anche di quanto stabilito nelle Convenzioni Edilizie con lo stesso stipulate, queste ultime meglio puntualizzate, tra l'altro, anche al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza.

Non si esclude pertanto in relazione a quanto lo scrivente ha potuto accertare in questa sede limitatamente a quanto di competenza per l'incarico ricevuto, e laddove effettivamente presenti ed accertate le sopra menzionate evidenziate perplessità, anche in contraddittorio con le parti interessate, la necessità di dover procedere ad una regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, valutata l'attuale impostazione e organizzazione planimetrica distributiva anche delle pertinenze esterne coperte e scoperte, della impostazione progettuale e strutturale, impiantistica e comunque la consistenza della porzione immobiliare in trattazione, non si rileva per la stessa la possibilità e fattibilità sia a livello pratico ma anche autorizzativo di ipotesi di divisione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 867, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 867, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 867, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinta dal n.c. 4 della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato sud della stessa porzione direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 867 subalterno 2, con categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 (escluse aree scoperte mq. 107) e Rendita Catastale Euro 464,81, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 867, con qualità ente urbano di mq. 443, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il mappale n. 867 del foglio di mappa n. 91 del citato Comune, è stato originato dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 855 di mq. 362 et n. 858 di mq. 81, e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 443, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 725 di mq. 780 (per quanto attiene il mappale n. 855) e dal mappale n. 22 di mq. 720 (per quanto attiene il mappale n. 858), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Proseguendo ancora si accerta che a sua volta il mappale n. 725 di mq. 780 era derivato dal frazionamento della maggior consistenza dell'originario mappale n. 715 (già n. 715/d) di complessivi mq. 2.080, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) presentata in data 30.04.1996 ed acquisita al n. 11445, Tipo n. 2557 dell'anno 1996, protocollo di approvazione n. 2558 del 02.10.1996.

Il mappale n. 715 di mq. 2.080 era a sua volta derivato invece dal frazionamento della maggior consistenza rispettivamente dell'originario mappale n. 391 (già n. 391/a) di complessivi mq. 2.260, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, della porzione immobiliare in questione, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	867	2		A7	1	6	110 mq	464,81 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 16.05.2008 al n. 700.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0088035), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 867 subalterno n. 2, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società eseguita "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emergono delle incongruenze che se anche di modesta entità, si ritiene opportuno evidenziare ai fini del presente Procedimento.

Partendo dal piano seminterrato si evidenzia un diverso numero di scalini della prima rampa di partenza della scala che conduce al sovrastante piano terreno rialzato.

Analogamente al piano primo, è rilevabile un diverso posizionamento dello sbarco della rampa scale, circostanza anche in questo caso dovuta ad un diverso numero di scalini che costituiscono la rampa stessa.

Per quanto occorrer possa si segnala altresì una diversa indicazione, rispetto a quanto in loco rilevato dallo scrivente, delle altezze relative al terrazzo coperto posto a tale piano, in estremità sud est della porzione immobiliare, circostanza quest'ultima che può eventualmente scaturire anche da un diverso approccio tenuto in sede di rilevazione delle medesime, accertato che la sovrastante copertura risulta costituita da una struttura in legno (travetti) con sovrastanti mezzane di cotto.

Per intendersi, altezze che quindi variano a seconda se vengono rilevate all'intradosso delle mezzane di cotto, ovvero all'intradosso dei travetti in legno come effettuato dallo scrivente.

Appurata tale particolarità si riferisce infine della mancata raffigurazione dell'intero piano secondo "sottotetto", quest'ultimo comprendente dei locali soffitta attualmente rifiniti al "grezzo", e caratterizzato evidentemente da altezze interne ridotte nonché accessibile unicamente da una botola dotata di scala retrattile posta nel solaio di interpiano tra piano primo e secondo "sottotetto", e più precisamente nell'ambito del soffitto del disimpegno a piano primo, ma avente comunque in corrispondenza della linea di colmo, e quindi nel suo punto più alto, un'altezza misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato di copertura pari circa mt. 1,62/1,63.

Circostanza questa che in ogni caso comporta a livello catastale, e quindi secondo le normative attualmente in vigore, la necessità di dover raffigurare la consistenza di tali soffitte, in quanto comunque aventi anche se in minima parte, altezza superiore a mt. 1,50, ovvero superiore all'altezza minima prevista oltre la quale ricorre l'obbligo di computare la relativa superficie, e quindi concorrente a formare la rendita catastale del bene.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di corte pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità est di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto anche nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi edilizie meglio enunciati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede

pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

E utile altresì segnalare il fatto che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 et n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati, e che a titolo informativo si individua nella denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Quanto sopra al fine pertanto di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola.

## PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società esecutata in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da

parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento. Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito

dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stato presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare “se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva”.

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesta.

Unite alla presente come allegato del n. “12” si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale “Portos” della Regione Toscana”, acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024. Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo “regolarità edilizia”.

Unite alla presente come allegato n. “13” si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato

attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Prato, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla proprietà dei beni staggiti, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriori pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiti.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a



disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso, anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in ottemperanza alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente

perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiti.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

## STATO CONSERVATIVO

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 05.06.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata libera, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che per la porzione immobiliare, in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione e conservazione, nonostante si tratti di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente.

Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze.

Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile in considerazione anche della destinazione accessoria dei locali, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino

battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi carente, nel senso che appare evidente, anche in virtù del fatto che la porzione immobiliare non risulta abitata, di una mancanza di manutenzione legata al non avvenuto taglio periodico dell'erba ed alla pulizia e trattamento della restante porzione pavimentata.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 05.06.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "58".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

## PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Si rileva infatti che detta porzione immobiliare risulta nel suo complesso costituita catastalmente da una unica unità immobiliare, ad uso abitativo, corredata di resede pertinenziale esclusiva, ed avente quindi accesso autonomo dalla stessa tramite la pubblica via Colle del Lupo.

In relazione proprio a quest'ultimo aspetto si ritiene di iniziare con il proporre però alcune specifiche considerazioni che sono emerse dall'analisi della documentazione che lo scrivente è riuscito ad acquisire presso i vari enti e/o uffici pubblici, e quindi attraverso poi una loro correlazione tra le informazioni che è stato

possibile desumere e lo stato effettivo dei luoghi, il tutto da ricondurre ad aspetti comunque legati a quanto di interesse per il presente paragrafo.

Si ritiene pertanto utile partire con il segnalare che la porzione immobiliare risultata evidentemente dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo.

Manufatto quest'ultimo che nel suo complesso, e quindi prendendo in considerazione la sua intera consistenza, risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in trattazione, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari.

Per quanto è stato possibile appurare in loco emerge pertanto che i contatori delle utenze gas ed acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante.

In virtù di tale circostanza, si ritiene che tale manufatto in muratura si configuri come una utilità comune ad entrambe le due porzioni immobiliari, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Passando ora nello specifico alla porzione immobiliare di che trattasi, si propone un ulteriore ancora aspetto sul quale si ritiene opportuno disquisire, in quanto comunque attinente e di interesse per il presente paragrafo, e che riguarda il dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura.

Trattasi di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, e presumibilmente ancorato nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare.

Si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco tale dispositivo risulta essere stato invece installato appunto nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare e quindi ancorata presumibilmente all'interno della relativa sottostante soffitta.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare adiacente a quella in trattazione, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la medesima, e quindi di manutenzione e conservazione comune, salvo diverse interpretazioni e/o accordi che potranno essere presi tra i futuri eventuali aggiudicatari, se non già proprietari dei beni interessati.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale alla porzione immobiliare di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione

immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza, e per tale motivo in adiacenza con altra porzione immobiliare di abitazione, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "10".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Stante ciò si reputa comunque opportuno rimandare integralmente a quanto già esplicitato al paragrafo "parti comuni" in merito quindi al dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato evidentemente in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Dispositivo che per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, risulta presente sull'estradosso della copertura, e presumibilmente ancorato nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare.

Si è ritenuto di evidenziare tale particolarità, per il semplice fatto che secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi nel prosieguo descritti ed analizzati, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, da come interpretabile, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione.

Tale previsione è stata però di fatto disattesa in quanto come appunto rilevabile in loco tale dispositivo risulta essere stato invece installato appunto nell'ambito della falda di copertura dell'adiacente porzione immobiliare e quindi ancorata presumibilmente all'interno della relativa sottostante soffitta.

Riassumendo il concetto si evidenzia il fatto che tale dispositivo di ancoraggio per la esecuzione dei lavori in sicurezza sulla copertura e relativa struttura di sostegno, risulta essere stato pertanto allocato ed installato nell'ambito della soffitta e copertura della porzione immobiliare adiacente a quella in trattazione, laddove lo stesso invece riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la medesima.

Sempre rispetto a quanto a quanto già esplicitato al paragrafo "parti comuni" si ritiene opportuno ribadire anche in questo caso che la porzione immobiliare è risultata evidentemente dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo.

Manufatto quest'ultimo che nel suo complesso, e quindi prendendo in considerazione la sua intera consistenza,

risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in trattazione, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari.

Per quanto è stato possibile appurare in loco emerge pertanto che i contatori del gas e dall'acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante.

Quando sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo, tra gli altri, del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, e per i quali è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Ecco che proprio sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, e quindi ai fini di quanto in trattazione nel presente paragrafo, si ritiene avanzare ulteriori ancora analisi nel merito.

Per quanto attiene appunto le opere di illuminazione pubblica, è utile evidenziare che all'interno del manufatto in muratura all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas, a servizio, tra l'altro, della porzione immobiliare di che trattasi, e posto nell'ambito della recinzione lato est, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, risulta altresì presente un ulteriore sportello plausibilmente all'interno del quale è presente il contatore o comunque dispositivo elettrico a servizio del limitrofo lampione, e quindi a servizio dell'illuminazione pubblica oggetto delle convenzioni appena sopra citate, e posta lungo la predetta via.

La necessità di puntualizzare tale aspetto nasce spontanea dal momento in cui oltretutto, si rileva che a filo interno di tale tratto di recinzione, e quindi plausibilmente all'interno dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare, ovvero in prossimità del manufatto di alloggiamento contatori, risulta materialmente presente proprio il palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono quindi incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incetanze che risiedono quindi nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo inserito anche il menzionato manufatto di alloggiamento contatori delle utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata, in considerazione anche del fatto che risulterebbe quindi insistere all'interno dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare in trattazione anche il palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, ove si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente a quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Non è dato sapere quindi se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà delle varie porzioni immobiliari, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convenzioni edilizie appena sopra menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze rispetto all'accesso carrabile, e se del caso, procedere



con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie. Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente. Riscontri peraltro utili al fine quindi di accertare o meno l'effettiva ubicazione anche del palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica, e quindi di stabilire la necessità o meno di procedere con la costituzione di eventuali servitù.

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito della resede esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza,

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione

ovest, nord ed est, ovvero con affacciato sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sul lato nord ed ovest, mentre sul lato sud risulta direttamente in adiacenza all'ulteriore porzione immobiliare di abitazione;

- **Composizione**

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", e composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitti;

- **Fondazioni:**

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riporta di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

- **Strutture verticali:**

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

- **Solai di interpiano:**

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- **Copertura, gronde:**

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura dell'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte la porzione immobiliare in parola, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura in tavelloni (o tavellonato) di laterizio e sovrastante massetto in cls, e nell'ambito della quale risulta presente un lucernario.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano costituiti da travetti in legno con sovrastanti mezzane in cotto e quindi massetto in cls.

Medesima tipologia costruttiva si rileva anche per la copertura del terrazzo posto a livello del piano primo.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- **Altezza interna utile:**

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali cantina/lavanderia/doccia w.c. al piano seminterrato: h. mt. 2,61/2,62 circa;
- loggia esterna di ingresso al piano terreno rialzato: h. mt. 2,75/2,76;
- locali ingresso – soggiorno e cucina al piano terreno rialzato: h. mt. 2,71/2,72;
- locali camere e bagno w.c. al piano primo: h. mt. 2,71/2,72;
- terrazzo coperto a piano primo variabili da un massimo di mt. 3,27 a un minimo di mt. 2,81 misurata all'intradosso della struttura lignea;
- soffitte a piano terzo "sottotetto" variabili da un massimo di mt. 1,62/1,63 in colmo a un minimo di mt. 0,53/0,54 circa in gronda.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

A titolo informativo si segnala che le pareti interne di suddivisione delle varie soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risultano totalmente rifinite al "grezzo".

- Pavimentazione interna e rivestimenti:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda sia i locali accessori posti al piano seminterrato che gli ulteriori locali abitativi posti ai piani terreno rialzato e primo, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;
- per quanto attiene sia la loggia esterna di ingresso che il sovrastante terrazzo coperto, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore;
- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sul lato est e parzialmente sul lato nord, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

A titolo informativo si segnala che le soffitte poste al piano secondo "sottotetto" risulta attualmente prive di ogni e qualsiasi pavimentazione in quanto totalmente rifinite al "grezzo"

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano seminterrato pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore crema, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza w.c., rubinetteria di serie, e munito di piccola apertura (finestra) posta in alto nell'ambito della parete esterna direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione.

Per quanto attiene tale servizio igienico si precisa essere dotato di apposito dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue avviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, accertato che tale servizio igienico è ubicato al piano seminterrato.

- bagno w.c. posto al piano primo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale con tonalità di colore azzurro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 25 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,23/2,24, ma con fascia iniziale e di chiusura avente medesima tonalità di colore della pavimentazione;

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, vasca rivestita perimetralmente con la medesima

tipologia di mattonelle appena sopra descritte, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato;

- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili sempre in legno laccate colore marrone.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore verde mentre internamente di colore bianco e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalini (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

Risultano altresì caratterizzate dalla presenza in prossimità della connessione delle varie rampe, di scalini posti a "ventaglio".

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancello pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale posta all'interno del piccolo locale doccia w.c. ubicato al piano seminterrato, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito nonché prodotto a livello di documentazione allo scrivente, è stato possibile rilevare che la porzione immobiliare in trattazione risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) recante il codice identificativo n. 0000728181, redatto in data 15.03.2024, e pertanto con validità 10 anni, ovvero fino al 15.03.2034, ed in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "E" con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 190,67 KWh/m2 anno.

Non è conosciuta, in quanto non comunicata allo scrivente la data dell'effettiva trasmissione di tale Attestato al Sistema Informatico Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT).

Dalle informazioni ricavabili dai dati riportati su tale Attestato, e quindi presupponendo la loro correttezza, si evince che la caldaia risulterebbe essere del tipo a "condensazione", ed installata nell'anno 2021, ed effettivamente combinata sia per riscaldamento dei locali che per la produzione di acqua calda sanitaria, e accatastata come impianto avente codice catasto n. 0001037655.

Si rileva inoltre l'indicazione della presenza all'interno dell'unità abitativa, come peraltro effettivamente accertato in loco, anche di impianto di climatizzazione estiva come meglio più nel dettaglio descritto nel prosieguo.

Per quanto poi possa tornare utile si segnala che nel menzionato Attestato, la porzione immobiliare risulta catastalmente individuata con i corretti ed attuali identificativi mappale n. 867 sub. 2 del foglio di mappa n. 91 del comune di Pescia, e con una corretta indicazione anche della numerazione civica, riportata appunto come via Colle del Lupo n.c. 4.

Si rileva oltretutto che all'Attestato di Prestazione Energetica così come fornito allo scrivente da parte dell'URP della Regione Toscana, risulterebbe mancare l'allegazione della fotografia della porzione immobiliare trattata, stante il fatto che secondo invece il D.M. 26.06.2015 ed il format ivi previsto per gli APE di cui all'articolo 6 punto 6.1, all'Appendice B, e quindi format standardizzante ed obbligante, è comunque prevista.

Oltretutto non risulta riportata alcuna indicazione degli "interventi migliorativi" da proporre, che invece dovrebbero essere obbligatoriamente riportati, pena la non validità dell'Attestato, giusto quanto stabilito dal citato D.M. 26.06.2015, Allegato 1 punto 6 e comunque quanto poi stabilito anche nel relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 06.04.2023 n. 17/R/2023.

Anche per quanto riguarda poi le indicazioni delle coordinate si segnala essere state indicate genericamente e quindi non associabili in maniera univoca al bene in trattazione.

In ultimo si rileva, almeno sulla base di quanto potuto accertare in loco dallo scrivente, che anche la superficie indicata dei locali comunque interessati dal riscaldamento, ovvero "superficie utile riscaldata", non tiene conto anche di quelli posti al piano seminterrato che se anche di natura accessoria, ovvero urbanisticamente classificati come cantina/lavanderia e doccia w.c., risultano presentare al loro interno corpi scaldanti (radiatori e termoarredo), e quindi salvo diversamente, anch'essi appunto riscaldati.

Tutte quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle criticità che tale Attestato di Prestazione Energetica (APE) potrebbe presentare in caso di un suo utilizzo per passaggi di proprietà e/o contratti di locazione, rimandando pertanto alla valutazione di una sua corretta redazione e validità a quanto potrà essere accertato all'uopo, ovvero a seguito di eventuali controlli che potrebbero essere eseguiti dalla Regione Toscana. Unito alla presente come allegato n. "59" si riporta copia del menzionato Attestato di Prestazione Energetica.

- impianto di climatizzazione costituito da tre diffusori "split" dotati di unità esterna multisplit marca "Daikin", quest'ultima allocata all'esterno del fabbricato, e precisamente sul retro dello stesso, direttamente nonché sommariamente appoggiata sul marciapiede perimetrale alla facciata, mentre i tre diffusori interni trovano allocazione uno al piano terreno, installato nell'ambito del locale ingresso - soggiorno, e precisamente a parete al di sopra della porta di comunicazione con il limitrofo locale cucina, mentre gli altri due al piano primo, ovvero rispettivamente installati nelle due camere.

- impianto costituito da dispositivo "sanitrit", ovvero di sistema elettromeccanico di sollevamento e triturazione, posto a servizio del locale doccia w.c. al piano seminterrato, evidentemente installato al fine di garantire il corretto drenaggio e deflusso dei liquami e acque reflue avviando in tal modo alla problematica legata alle pendenze degli scarichi dei vari sanitari, il tutto come già anche preventivamente precisato al punto "servizi igienici" che precede.

- impianto citofonico;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con relativo quadro generale incassato a parete nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato, e contatore dotato di interruttore magnetotermico posto invece in apposito manufatto in muratura che come già puntualizzato ai paragrafi "parti comuni" e "servitù, censo, livello, usi civici" risulta ubicato nell'ambito della recinzione lato est, fronte la pubblica via Colle del Lupo.

- impianto TV presumibilmente dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico appena sopra menzionato;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica che come da precisazione resa in data 31.12.2003 prot. 033525 dal Gestore del Servizio Idrico "Acque s.p.a." unita tra la documentazione tecnica afferente le pratiche edilizie meglio puntualizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", con la quale segnala che l'area è servita da

fognatura nera;

- allacciamento alla rete di gas metano con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico e idrico, sopra menzionato.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, e quindi alla loro effettiva attinenza e corrispondenza rispetto a quanto rilevabile dalle dichiarazioni ed elaborati progettuali uniti ai vari titoli autorizzativi edilizi, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "60", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "58" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniali tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita su più livelli, di cui uno parzialmente fuori terra, e quindi definibile come seminterrato, oltre piano terreno rialzato, piano primo, ed infine piano secondo "sottotetto", tutti direttamente comunicanti tra loro a mezzo di vano scale interno, libera su tre lati, ovvero con affaccio sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con affaccio su altre porzioni immobiliare di abitazione sui lati ovest e nord, ed infine in

aderenza con l'ulteriore porzione immobiliare, che unitamente alla presente risulta costituire l'intero fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui risulta far parte, e che come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, il tutto comunque di recente edificazione.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dalla resede pertinenziale esterna che come già segnalato, risulta avere sia accesso carrabile che pedonale dalla pubblica via Colle del Lupo in estremità est.

Accessi che risultano caratterizzati quindi da cancello carrabile a due ante apribili e quindi pedonale invece ad unica anta apribile contraddistinto dal n.c. 4, ma aventi entrambi struttura metallica zincata, a disegno semplice, e dotati di serrature elettriche con pulsante, plausibilmente collegati con l'impianto citofonico interno all'abitazione.

L'intera area pertinenziale risulta disposta quindi nel suo complesso su un unico livello.

Risulta interamente delimitata, puntualizzando che sul lato est risulta direttamente confinare con la citata pubblica via Colle del Lupo per mezzo di recinzione nell'ambito della quale risultano, tra l'altro, inseriti i due accessi appena sopra menzionati, sui lati nord ed ovest risulta invece presente un muretto basso con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte.

Risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker delle dimensioni di cm. 31 x cm. 15 circa per quanto attiene il marciapiede perimetrale (ove presente) ed il vialetto di accesso che dal cancellino pedonale conduce fino alla loggia di ingresso esterna posta a livello del piano terreno rialzato.

Per quanto attiene invece una ulteriore porzione, identificabile orientativamente nella fascia sia antistante che retrostante il cancello carrabile di accesso, risulta pavimentata con tozzetti autobloccanti di colore chiaro.

La residua porzione risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento.

In linea generale sono altresì rilevabili all'interno della stessa chiusini e/o pozzetti le cui utilità e funzioni potranno essere accertate all'uopo.

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico la porzione immobiliare, si rileva essere costituita da una piccola loggia esterna, in avancorpo sul lato est, il cui piano di calpestio risulta leggermente rialzato rispetto al piano esterno della resede pertinenziale, e quindi tramite portoncino accediamo internamente all'abitazione che al piano terreno rialzato si presenta come costituita da un locale ad uso ingresso - soggiorno nell'ambito del quale risulta presente il vano scale di collegamento con il sottostante piano seminterrato ed il sovrastante piano primo e dotato oltre che della menzionata porta di accesso, anche di ulteriore apertura (finestra) a due ante apribili, sul lato nord.

Piccolo inciso per segnalare che alla data del sopralluogo il primo tratto della rampa scale che si diparte da tale piano per condurre al sovrastante piano primo, si riferisce essere risultato privo della relativa ringhiera, in quanto quest'ultima evidentemente asportata ed allocata nell'ambito del locale cantina al piano seminterrato.

Riprendendo pertanto la descrizione si precisa che da detto locale ingresso - soggiorno accediamo quindi per mezzo di passaggio di comunicazione direttamente all'adiacente ulteriore locale ad uso di cucina, anche quest'ultimo dotato di doppia apertura, ovvero di finestra a due ante apribili oltre che ad ulteriore finestra ad unica anta apribile prospettante la resede pertinenziale posta sul lato ovest.

Proseguendo ancora e quindi percorrendo la rampa scale che dall'ingresso - soggiorno scende verso il sottostante piano seminterrato, ci imbattiamo in due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, ma che allo stato dei luoghi, e quindi come effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

Ciascuno dei due locali risulta dotato di un'apertura prospettante direttamente verso l'esterno, ed ubicata nella parte alta della parete ove risulta presente, in virtù del fatto che l'intero piano in trattazione risulta impostato per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta esterna circostante.

Completa la consistenza del piano un piccolo locale doccia w.c., in avancorpo sul lato est, ovvero sottostante la piccola loggia esterna al piano terreno rialzato, ed anch'esso dotato di una piccola apertura direttamente prospettante verso l'esterno dell'edificio.

Come già anche segnalato nel contesto della presente, non è dato sapere se perimetralmente alle murature esterne è presente o meno uno scannafosso o comunque una intercapedine di aerazione, oppure se le medesime siano direttamente aderenti al terreno, e separate dallo stesso unicamente con dedicata impermeabilizzazione, stante il fatto che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati a livello visivo all'intero



della porzione immobiliare a tale piano particolari ed evidenti fenomeni di umidità sulle murature, anche se è percepibile comunque una certa umidità ambientale, dovuta anche dalla diversità dei fattori climatici nelle stagioni calde tra l'esterno e l'ambiente seminterrato.

Stante ciò è di tutta evidenza che per le loro caratteristiche appena sopra enunciate, sono locali questi che abbisognano di una continua aerazione attraverso le aperture di cui sono dotati anche se quest'ultime di modeste dimensioni, e con la precisazione che in prospettiva futura, non è dato sapere se l'attuale situazione comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità.

Passando ora invece ad analizzare il piano primo, che si ricorda raggiungibile anch'esso dalla rampa scale che si diparte sempre dal locale ingresso - soggiorno al piano rialzato, arriviamo a sbarcare in un piccolo disimpegno, dal quale risultano quindi direttamente accessibili gli ulteriori due locali ad uso camera nonché il bagno w.c..

Nello specifico, sbarcando nel disimpegno dalla rampa scale, troviamo quindi subito sulla sinistra la porta di accesso alla prima delle due camere, ovvero quella di maggiori dimensioni dotata sia di finestra che di porta, entrambi a due ante apribili, quest'ultima peraltro quale diretto accesso alla terrazza coperta.

Terrazza che risulta di fatto in avancorpo sul lato est del fabbricato, e quindi avente una conformazione planimetrica identica a quella della sottostante loggia al piano terreno rialzato, e conseguentemente ancora rispetto a quella del piccolo locale doccia w.c., quest'ultimo posto come già segnalato, al piano seminterrato.

Uscendo idealmente quindi dalla porta della camera appena sopra esaminata ed immettendosi nuovamente nel piccolo disimpegno, ci imbattiamo in una ulteriore porta, sulla destra, di ingresso all'ulteriore camera, ovvero quella di minori dimensioni, quest'ultima dotata invece di una unica finestra a due ante apribili.

In ultimo rileviamo al piano primo la presenza poi del locale bagno w.c., dotato anch'esso di finestra ad una unica apribile, e direttamente prospettante verso l'esterno.

Riposizionandosi ora all'interno del più volte menzionato piccolo disimpegno, rileviamo che nell'ambito del relativo soffitto risulta presente una botola dotata di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso alle sovrastanti soffitte poste quindi al piano individuabile come secondo "sottotetto".

Soffitte che risultano rifinite completamente al "grezzo" e che per loro natura risultano altresì presentare altezze interne del tutto modeste.

Altezze che misurate dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura, sono individuabile in un massimo di circa mt. 1,62/1,63 misurata in corrispondenza del colmo, ovvero nella parte più alta, per poi abbassarsi gradualmente fino ad arrivare ad un'altezza in gronda, ovvero nella parte più bassa, ove si rileva misurare appena circa mt. 0,52/0,53.

Piano "sottotetto" che risulta caratterizzato dalla presenza all'interno dello stesso di pareti in laterizio forato, anche perimetralmente alle murature esterne in elevazione, realizzate secondo una precisa logica, ovvero al fine di fungere da appoggio ai sovrastanti tavelloni (o tavellonato) sempre in laterizio, questi ultimi costituenti di fatto la copertura dell'intera porzione immobiliare, giusto quanto anche desumibile dalla documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

A titolo informativo, e stando sempre alle indicazioni di quanto graficamente riportato nella citata documentazione progettuale, risulta essere stata prevista sulla copertura, e quindi al di sopra dei tavelloni in laterizio, oltre che il canonico massetto in cls, anche uno strato di coibentazione indicato in uno spessore di circa cm. 4.

In tal senso non è dato sapere se tale strato di isolamento sia stato effettivamente posato in opera, in quanto allo stato dei luoghi evidentemente non accertabile, e rimandando perciò tale verifica laddove si rendesse necessario, stante il fatto che tra la documentazione tecnica che è stato possibile acquisire dal Comune di Pescia, ovvero, per meglio dire, quella che è stata rintracciata e messa a disposizione dello scrivente, non sono emerse dichiarazioni, studi e/o relazioni anche ai sensi della legge 10/91 e s.m.i., che avvalorano tale circostanza.

Per quanto attiene la copertura della porzione immobiliare di interesse, si ricorda essere dotata di manto in laterizio del tipo "portoghesi", e dotata di piccolo lucernario sulla falda lato est.

Volendo stilizzare la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di una porzione immobiliare avente una conformazione geometrica del tutto regolare, distribuita su due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano secondo "sottotetto", individuando nella porzione seminterrata i locali accessori, al piano terreno rialzato i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto" comprendente ulteriori locali accessori ad uso soffitte.

Conformazione geometrica che riveste pertanto un carattere di semplicità e linearità anche delle facciate, con unico elemento di discontinuità costituito dall'avancorpo presente in estremità est, comunque di modesto impatto visivo sia per le sue dimensioni comunque ridotte che per il fatto che risulta essenzialmente costituito, per quanto fuori terra, dalla loggia di ingresso e sovrastante terrazzo coperto.

Si coglie l'occasione a questo punto per sottolineare un aspetto legato prettamente ad una mera valutazione di carattere tecnico e funzionale dell'unità abitativa, anche in prospettiva della valutazione e quantificazione del più probabile valore di mercato che verrà con la presente perizia attribuito alla medesima, ovvero il fatto che a servizio della zona "giorno" posta al piano terreno rialzato e la zona "notte" posta invece al sovrastante piano primo, è presente un unico servizio igienico, ritenendo invece in una ideale situazione accertato anche comunque la recente epoca di realizzazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte, l'opportunità di avere un ulteriore servizio igienico anche al piano terreno rialzato, significando che quello posto al sottostante piano seminterrato, non risulta convenientemente e funzionalmente adatto per un uso a servizio dei locali abitativi.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a titolo meramente informativo, si segnala infine che sulla base di quanto accertabile in loco, nonché da quanto rilevabile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale, l'attuale accesso carrabile risulterebbe privo della relativa autorizzazione rilasciata dal medesimo Comune.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "60" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare individuata per l'occasione con la lettera distintiva "E" (Lotto n. 8), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "58" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine

di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie, tra i quali però non figura il bene staggito, ovvero la porzione immobiliare di abitazione attualmente contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 867 sub. 2, e pertanto da ritenersi libero alla data del sopralluogo effettuato.

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/08/1998</b> al <b>25/06/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361			
Dal <b>03/12/1998</b> al <b>25/06/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388			
Dal <b>25/06/2004</b> al <b>23/07/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T
		<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T
		<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio

Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo “completezza documentazione”.

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo “completezza documentazione”.

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come “unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani seminterrato, terreno e primo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 867 sub. 2, categoria A/7, classe 1<sup>^</sup> consistenza vani 6, superficie catastale mq. 110 e Rendita Catastale € 464,81”, e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. “4” si riporta copia dell'atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima “dante causa” poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. “5” si riporta copia dell'atto pubblico di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stato pertanto realizzato anche il fabbricato bifamiliare di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis..... sul quale insistono un fabbricato ad uso civile abitazione elevato su tre piani fuori terra (compreso il piano terra), composto da quindici vani catastali tre manufatti poco distanti dal predetto fabbricato .....omissis.....".

All'epoca tale appezzamento di terreno, e sempre per quanto di interesse, ovvero per le porzioni sulle quali oggi risulta insistere la porzione immobiliare con relative aree pertinenziali, trovava una propria rappresentazione catastale al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 725 (già n. 715/a), are 7 e centiare 80, vigneto, classe 2, reddito Dominicale € 5,04 e reddito Agrario € 4,83, mentre al Catasto Fabbricati del medesimo foglio di mappa dai mappali:

- n. 22 subalterno 1

- n. 22 subalterno 4, categoria C/2;

- n. 22 subalterno 5, categoria A/2.

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che il predetto terreno ricadeva appunto in area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede esclusiva con sovrastanti tre piccoli fabbricati di pertinenza .....

omissis..... b) corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80”);  
- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all’atto che precede e descritti nel modo seguente: “in Comune di Pescia (PT), frazione “Ponte all’Abate” via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede di proprietà su cui insistono tre piccole pertinenze .....  
omissis..... b) vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).  
Come allegato n. “7” si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell’analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell’intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell’atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. “6” et n. “7”, per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all’attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 22 di mq. 460 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo “cronistoria catastale” ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. “8” si riporta copia dell’atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell’ambito del citato atto, i beni sono stati all’epoca individuati come “un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto “Colle del Lupo”.

Trattandosi dell’anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione “M” del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che “su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell’Opera Pia della Chiesa di Collodi”.

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell’atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest’ultimo unito come allegato n. “8”.

Come allegato n. “9” si riporta copia della nota di trascrizione dell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l’area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione “Ponte all’Abate” ed a volte nella frazione “Veneri” del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l’una con l’altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di “Veneri”.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00  
Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescia il 16/04/2004  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274  
Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo “dati catastali”, si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 867 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell’atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell’occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto costituisce una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, edificato in epoca comunque recente su area soggetta a piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, all’epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell’atto dichiarata inizialmente quale “cessione di diritti reali a titolo oneroso”, e quindi poi corretta come “convenzione edilizia”.

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella “certificazione sostitutiva notarile” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Per quanto occorrer possa, e quindi a titolo puramente informativo, si segnala che nelle convenzioni appena sopra citate l’identificazione catastale in esse riportate, è evidentemente attinente a quella che all’epoca risultava essere stata attribuita ai vari terreni su porzione dei quali poi è stato proceduto alla edificazione, tra gli altri, anche del fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Terreni che si ricorda appunto all’epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fattone con atto pubblico di “assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società” ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare, e successivo ancora atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, rimandando in tal senso alle copie degli stessi atti unite alla presente come allegato n. “7”.

Per una maggiore chiarezza si rimanda anche alla lettura correlata di quanto enunciato al paragrafo “provenienze ventennali” in merito ai vari atti traslativi che hanno riguardato appunto i medesimi beni successivamente alla stipula delle sopra citate convenzioni, e quanto puntualizzato al paragrafo “cronistoria dati catastali” per quanto attiene invece le variazioni catastali che sono contestualmente intervenute nel corso degli anni proprio a modifica degli identificativi e consistenze originarie, e che hanno condotto, in ultimo, all’attuale situazione del bene staggito così come rappresentata nella presente perizia tecnica.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l’ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall’allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.20213 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare, e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data



16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest'ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l'atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall'attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Unite alla presente come allegato n. "25" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;

2. residenza specialistica;

3. residenza collettiva

4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

3.artigianato di servizio:

c)commerciale al dettaglio:

1.esercizi di vicinato:

2.pubblici esercizi:

d)turistico-ricettiva:

1.attività ricettive alberghiere;

2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:

e)direzionale e di servizio:

1.studi professionali e uffici direzionali:

2.attrezzature sociali e culturali:

3.attrezzature scolastiche in genere;

4.attrezzature sanitarie ed assistenziali:

5.strutture associative:

6.attrezzature per lo spettacolo:

7.attrezzature sportive:

8.attrezzature religiose;

12. mobilità meccanizzata.

3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e

cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.



## 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 risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo.

Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare per impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali



ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Quale utile premessa a quanto quindi nel prosieguo riportato si ritiene utile segnalare che quanto in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di comunque recente costruzione, in quanto oggetto di un piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo unite alla presente, tra l'altro, come allegato n. "25", e che come già anche sommariamente segnalato al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici", e che hanno previsto da parte dell'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195."

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il

Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in parola.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Quanto sopra si ribadisce essere quello che è stato possibile acquisire dalla visione della documentazione tecnica reperita all'interno delle varie pratiche edilizie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale, precisando comunque che proprio a maggior chiarimento della stessa, e quindi anche in relazione alle pattuizioni di cui alle convenzioni edilizie appena sopra citate, lo scrivente già in data 26.04.2024, ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Ad oggi non vi è evidenza di alcuna risposta ricevuta dal citato Ufficio del Comune di Pescia.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" e quindi alle varie richieste avanzate che risultano unite alla presente come allegato n. "15".

Quanto sopra, accertate anche le varie dinamiche intercorse con il Comune di Pescia, vuole presentarsi come necessaria prefazione a quanto potrà essere poi meglio valutato ed interpretato in merito agli avvenuti o meno totali adempimenti previsti nelle convenzioni edilizie da parte del concessionario o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e quindi in merito alla effettiva validità che potrà essere riconosciuta all'attestazione di abitabilità presentata, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Passando ora all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta quindi che la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 07, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acquisita al n. 9356 di protocollo generale in data 14.04.2003.

Secondo quanto desumibile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente si rileva che la soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla presente perizia.

In tal senso ed a titolo informativo si evidenzia che il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "E".

Per quanto appena sopra precisato si rimanda a quanto meglio illustrato anche graficamente nelle tavole n. 3 e 4 unite proprio alla menzionata Concessione Edilizia n. 26 anno 2004.

A titolo informativo e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione progettuale messa a disposizione, si riferisce quindi che in prospettiva dei calcoli e verifiche dei parametri edificatori di ogni singolo lotto andati ad effettuare da parte del tecnico progettista, e quindi ovviamente il tutto propedeutico per addivenire ad una maggiore "potenzialità" edificatoria da poter sfruttare, è stata prevista la preventiva demolizione di tre manufatti accessori già insistenti nell'ambito dell'area edificabile, costituiti così come accertabile, in un fienile, un forno con annessa porcilaia ed una capanna, e per i quali si segnala essere stata quindi presentata sempre dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apposita istanza acquisita in data 27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 - Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo ASTE, è stato comunicato l'inizio dei lavori di demolizioni nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Appurato a titolo informativo quanto appena esposto, si accerta che la soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, e quindi per quanto di interesse per il caso di specie, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione identificato appunto con la lettera "E", elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto".

Fabbricato costituente quindi una unica unità abitativa sviluppatesi ai piani terreno e primo, ovvero costituita dalla zona "giorno" al piano terreno e zona "notte" al piano primo, dotata di locali cantina e garage, questi ultimi ubicati invece al piano interrato e raggiungibili per mezzo di vano scala interno di comunicazione, oltre che da rampa carrabile esterna, il tutto corredato di piccolo porticato di ingresso al piano terreno con sovrastante terrazza, quest'ultima evidentemente accessibile dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

- le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente;
- il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico.

Prescrizione queste previste evidentemente nella presente Concessione Edilizia di cui si discute, e comunque tenute ferme anche nei successivi atti autorizzativi in variante come poi di seguito enunciati, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Proprio in tal senso si segnala fin da ora che come anche già accennato nel contesto della presente perizia, e precisamente ai paragrafi "consistenza" e "stato conservativo", non è dato sapere allo scrivente se ad esempio, perimetralmente alle porzioni di muratura esterne poste al di sotto del piano di calpestio, e quindi da ritenersi interrate, vi sia o meno la presenza della prescritta intercapedine larga non meno di cm. 60 ed avente un piano impostato a cm. 30 inferiore rispetto a quello interno.

Quello che lo scrivente può riferire, è che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possono far presumere alla

presenza di tale intercapedine, anche in virtù del fatto che non si rilevano bocche e/o sfiati di aerazione/ventilazione di nessun genere.

Di tale aspetto tecnico non se rileva traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante, e tantomeno nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta nel prosieguo.

Quanto sopra naturalmente fatto salvo eventuali diversi riscontri che potranno emergere a seguito di specifici accertamenti, anche a mezzo di saggi invasivi, e che si demandano evidentemente ad onere dell'eventuale aggiudicatario, ovvero sulla base di documentazione fotografica scattata anche nel corso dei lavori di edificazione e che potrà essere rintracciata a conferma appunto dell'effettiva esistenza di tale intercapedine.

Passando ora alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli direttamente sfociante all'esterno, allo stato dei luoghi, si rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato, salvo che lo stesso non proseguiva mediante tubazione in altezza fino all'estradosso della copertura, o comunque salvo evidentemente l'adozione di diverse tipologie di aspirazione od espulsione fumi comunque assentite dalle normative dell'epoca, ma delle quali non se ne è rilevata traccia all'interno delle pratiche così come messe a disposizione dello scrivente.

Prescrizioni queste due appena elencate e previste nella Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 che hanno fatto sostanzialmente seguito al parere igienico sanitario preliminarmente acquisito e rilasciato dall'allora Azienda U.S.L. 3 Pistoia - zona della Val di Nievole e recante il protocollo del 16.04.2003.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, si evidenzia oltretutto la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa".

Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 09.01.1991 n. 10.

Deposito richiesto peraltro anche nei successivi Permessi di Costruire in variante nel prosieguo descritti.

Di tale relazione tecnica non se ne è rilevata però traccia tra la documentazione fornita allo scrivente, e nemmeno unita come allegato alla certificazione di abitabilità finale nel prosieguo analizzata, il tutto a conferma di quanto già segnalato anche nella parte introduttiva del presente paragrafo in merito alle evidenti difficoltà riscontrate dallo scrivente nell'acquisizione della documentazione tecnica richiesta al Comune di Pescia.

Stante ciò non è dato sapere se tale relazione sia poi stata effettivamente redatta e quindi prodotta al Comune.

A completamento delle sommarie indicazioni sopra esposte, e quindi sempre sulla base di quanto potuto rilevare tra la documentazione messa a disposizione, si riferisce che in virtù del rilascio, tra le altre, anche della Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 è stata depositata apposita istanza acquisita in data 02.04.2005 al n. 7934 di protocollo generale con la quale è stato comunicato l'inizio dei lavori per la realizzazione, tra gli altri, anche del fabbricato di cui risulta far parte il bene staggito, indicato nella data del 04.04.2005.

Proseguendo ora nella descrizione dei titoli abilitativi si riferisce che con apposita istanza depositata in data 08.04.2005 ed acquisita al n. 8490 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 27/C/05, l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato, ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.05.2005 parere n. 06, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005.

A titolo informativo, si ricorda che la predetta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta in proprietà dei terreni oggetto di edificazione in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, per acquisto fattone proprio dal signor \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\*, ovvero il titolare della originaria citata Concessione Edilizia n. 22 anno 2004.

Fatta tale precisazione si segnala che la variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta.

Dai grafici progettuali si rileva una impostazione distributiva delle due nuove unità abitative sostanzialmente invariata rispetto alle originarie previsioni, con la zona "giorno" posta al piano terreno, la zona "notte" al piano primo, mentre per il piano interrato si rileva complessivamente la presenza di due locali ad uso cantina accessibili unicamente a mezzo del vano scala interno, in luogo delle cantine e garage inizialmente previsti e con accesso anche dall'esterno a mezzo di rampa carrabile.

A corredo delle due unità sono pertanto rimaste anche due piccole logge di ingresso con sovrastanti terrazzi, questi ultimi accessibili appunto dai locali posti al piano primo.

Per quanto occorre possa si rileva che in sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", ovvero evidentemente tutte quelle riferite alla iniziale Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 appena sopra riportata.

Tale precisazione al solo fine di segnalare che sulla base delle indicazioni progettuali rilevabili dai grafici uniti appunto alla variante in trattazione, ovvero al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005, si rileva questa volta, e per i locali interrati, la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Previsione quest'ultima che salvo diverse interpretazioni, non rispecchia comunque quanto invece già prescritto nella iniziale Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 in tema di isolamento e aerazione delle pareti perimetrali esterne.

Infatti quest'ultima soluzione progettuale di variante si limita alla individuazione di aperture del tipo a "bocca di lupo" localizzate, e non quindi alla realizzazione della prescritta intercapedine ventilata perimetralmente alle murature esterne come già descritta in precedenza.

Proseguendo ancora, e secondo quanto è stato possibile desumere incrociando i dati ricavati dall'archivio informatico del Comune di Pescia e comunque la documentazione tecnica acquisita, si segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 11 anno 2006.

Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata presso il proprio archivio da parte del Comune di Pescia, ovvero dall'attuale società "Archivi s.p.a." a cui è stato dato in gestione il medesimo archivio, e della quale non è stato possibile quindi prenderne contezza.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "precisazioni" in merito alla richiesta di specifica e formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato di detta pratica.

A tale richieste non ha fatto peraltro seguito, almeno fino alla data di deposito della presente perizia, alcuna risposta da parte del Comune di Pescia.

Per quanto potuto accertare tra la documentazione così come fornita dall'Amministrazione Comunale, si segnala che in data 13.03.2008 l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo di proprio rappresentante e delegato ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.03.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 04.10.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.01.2009 al n. 1188 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 17/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.05.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Sulla base dei riscontri che è stato possibile effettuare in sede del sopralluogo, si osservano tuttavia delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato invece nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo.

Si rilevano anche lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne.

Lievi differenze per le quali ci si può comunque appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In tal senso si vuole portare in evidenza, a mero titolo esemplificativo, il fatto che secondo quanto accertabile allo stato dei luoghi, si rileva, ad esempio, che il piccolo disimpegno "notte" posto al piano primo risulta avere una larghezza nel punto più stretto inferiore alla misura di mt. 1,00 come invece progettualmente previsto.

Tale puntualizzazione solo per evidenziare che non è dato sapere se tale misura pari a mt. 1,00 risultava quella minima prevista dai regolamenti edilizi e/o norme tecniche in vigore all'epoca di edificazione del fabbricato, ovvero se così fosse, si ritiene plausibile che tale minore larghezza sia comunque non rilevante proprio in relazione alle normative in tema di tolleranze costruttive attualmente in vigore o che appunto potranno essere emanate.

Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà evidentemente essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente prevista.

Di tutt'altro aspetto si configurano invece ulteriori criticità, una su tutte, quella legata agli attuali accessi sia alle soffitte "sottotetto", che all'estradosso della copertura della porzione immobiliare di interesse.

Accessi che si ricorda, nel primo caso, essere costituito da una botola posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno posto al piano primo, e dotata quindi di scala metallica di tipo retrattile che consente, mediante suo utilizzo, l'accesso appunto alle sovrastanti soffitte "sottotetto", mentre nel secondo caso, costituita da un lucernario posto nell'ambito della falda di copertura lato est.

Tali accessi, in conformità anche a quanto richiesto dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi sopra richiamati, devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

In tal senso si richiama proprio anche quanto prodotto a livello di documentazione e dichiarazioni tecniche progettuali consegnate allo stesso Comune di Pescia, per segnalare che le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50.

Secondo quanto rilevabile invece allo stato dei luoghi, e con le dovute tolleranze, emerge che la botola di accesso con scala retrattile alle soffitte "sottotetto" risulta avere dimensioni di passaggio di circa mt. 0,52 x mt. 0,72 e quindi superficie di circa mq. 0,37, mentre nel caso del lucernario, evidenziamo delle dimensioni planimetriche del passaggio di circa mt. 0,47 x mt. 0,59 e quindi per una superficie di circa mq. 0,28.

Dimensioni e superfici appena sopra prospettate evidentemente inferiori a quelle previste da normativa, ovvero come previsto dalla documentazione tecnica progettuale prodotta al Comune di Pescia in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi edilizi.

Piccolo inciso per segnalare oltretutto che il piccolo lucernario posto appunto nell'ambito della falda lato est, non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori in esame.

Mancata rappresentazione grafica che si rileva anche per quanto attiene l'intero piano secondo "sottotetto", circostanza questa che sulla base della quale non è possibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti,

ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali, ovvero individuabili, anche se con diversa disposizione e quantità, nella Tav. S - 08 relativa a "carpenteria coperture e dettaglio gronda" unita alla pratica strutturale depositata in data 14.02.2006 ed acquisita al n. 44661 di protocollo e rubricata al n. 27094 di pratica in pari data.

Pratica strutturale che comunque ritroviamo più puntualmente descritta nel prosieguo del presente paragrafo. Effettuato questo breve excursus e riprendendo quindi il filo del discorso legato alle criticità rilevanti per i due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, si vuole evidenziare che proprio secondo quanto previsto dal menzionato art. 82 della Legge Regionale 03.01.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, si legge al punto 13 che "I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", ed al successivo punto 14 puntualizza che "La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00."

Tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente si precisa oltretutto non essere stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Analoga circostanza anche per quanto attiene gli ulteriori dispositivi previsti sempre da normativa, e che secondo quanto potuto desumere unicamente a livello visivo, risulterebbero presenti sull'estradosso della copertura, quali palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole e ganci di ancoraggio. Non è dato sapere, per ovvie ragioni legate al non avvenuto accesso sulla copertura da parte dello scrivente in sede di sopralluogo, se anche tali dispositivi risultano essere poi stati installati come da previsioni progettuali, o comunque correttamente installati e nel numero previsto, e soprattutto se risultano essere stati regolarmente eseguite le manutenzioni periodiche di tali dispositivi.

Evidenziato tale aspetto si ritiene utile ora passare ad analizzare le ulteriori particolarità legate a quanto potuto verificare in sede di disamina degli elaborati grafici raffiguranti appunto lo stato finale ed allegati alla Comunicazione di fine lavori acquisita in data 15.01.2009 al n. 1188 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 17/2009, in parola.

In prima battuta si evidenzia che nella Tavola grafica n. 2 "Stato Finale", nel locale camera posto al piano primo, in estremità est della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", ancorché lo stesso sia invece rilevabile nella "sezione B - B" riportata nella medesima tavola progettuale.

Incongruenza questa che si ritiene possa configurarsi come un mero errore grafico, o comunque come potrà essere meglio catalogata dal Comune di Pescia in sede di una eventuale richiesta di pratica di regolarizzazione. Si ritiene opportuno ora andare ad analizzare quanto apprezzabile in tema di rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei vari locali di abitazione che compongono la porzione immobiliare in trattazione, e quindi secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali e dell'allora vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pescia.

In tal senso si riferisce che nell'apposita Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminazione - tecnici" unita alla Comunicazione di fine lavori in descrizione, non risultano specificatamente esplicitate le singole misure delle varie aperture (finestre e/o porte/finestre) a servizio di detti locali, ma vengono unicamente indicate le superfici delle medesime, distinte tra superficie illuminante e superficie areante, senza quindi alcuna indicazione delle misure e criterio di calcolo adottato che hanno condotto a tali risultanze di superficie.

Andando ad estrapolare da tali superfici, e quindi andando ad interpretare quanto più possibile le indicazioni progettuali e rapportato a quanto effettivamente in loco, si possono ottenere indicazioni di dimensioni e rapporti di aerazione ed illuminazione delle varie aperture che in taluni casi differiscono con quanto appunto effettivamente rilevabile in loco, ovvero secondo quanto risultante dal metodo di calcolo applicabile secondo la normativa appena sopra accennata.

Stante ciò, e quindi salvo diverse soluzioni interpretative di calcolo per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti in relazione anche alla tipologia di vetri in dotazione ai singoli infissi, su tutti il portoncino di ingresso principale al piano terreno rialzato, non si esclude un necessario loro adeguamento anche con eventuale sostituzione dell'infisso medesimo.

Per quanto poi di attinenza al rispetto degli ulteriori parametri edilizi, a partire dalla superficie minima

permeabile dell'area scoperta pertinenziale al bene in questione, per passare poi alla superficie minima adibita a parcheggio, e per finire con gli ulteriori parametri dimensionali del fabbricato, tutti così come progettualmente previsti, non si evidenziano particolari incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, salvo evidentemente più puntuali verifiche ed accertamenti che potranno essere eseguiti all'uopo, ma che dovranno giocoforza evidentemente riguardare comunque l'analisi di tutto il comparto interessato dal piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato, ovvero l'intero lotto all'epoca edificabile sui quali sono stati evidentemente poi sviluppati i vari calcoli e verifiche urbanistiche, e che hanno pertanto interessato anche il fabbricato bifamiliare di cui il bene staggito risulta far parte.

Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, non si rilevano per gli stessi particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo, nonché relative alla precisa individuazione dei limiti dell'area a verde ed aiuole.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 02.02.2009 al n. 4244 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 969/09).

Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata Abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività.

In tal senso, e come già anticipato nell'ambito del presente paragrafo, a livello di impianti a servizio della porzione immobiliare, non è stata reperita nemmeno la documentazione prevista e comunque anche richiesta dallo stesso Comune in sede di rilascio dei vari titoli abilitativi, relativa a quanto richiesto nel Titolo II della legge 29.01.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa.

Alla luce quindi delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate in epigrafe del presente paragrafo, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità portate in evidenza nella presente perizia quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità in argomento. Quanto sopra fatto salvo evidentemente diverse e più precise indicazioni nel merito, anche diverse e quindi eventualmente più favorevoli rispetto a quanto sopra prospettato, che potranno essere rese dallo stesso Comune di Pescia.

Al fine di ultimare la descrizione dell'iter procedurale specificatamente seguito per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene staggito, si riferisce che per la edificazione dello stesso, risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.02.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica.

Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 08.08.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.06.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 03.01.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali evidentemente anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse.

Con successiva istanza depositata in data 09.01.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.01.2007.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.03.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 12.03.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano particolari incongruenze degne di particolare rilevanza, salvo lievi variazioni di relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo.

Si ritiene tuttavia segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento proprio della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi.

Incertezze che risiedono pertanto nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In effetti secondo le indicazioni fornite a livello progettuale si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici.

Non è dato sapere quindi se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà della porzione immobiliare in trattazione, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie in precedenza menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze in relazione all'accesso carrabile, e se del caso, procedere con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie.

Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente.

Giunti anche in questo caso al termine dell'analisi della pratica edilizia in argomento, si segnala che secondo le indicazioni fornite dal Comune di Pescia, e quindi secondo quanto materialmente risultante dal proprio archivio informatizzato, risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione dello scrivente.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "56" copia della Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004, del Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005, nonché della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale acquisita in data 15.01.2009 al n. 1188 di protocollo generale, dell'Abitabilità acquisita in data 02.02.2009 al n. 4244 di protocollo generale, il tutto con stralcio dei rispettivi

elaborati grafici progettuali più significativi, mentre per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale si rimanda, tra l'altro, alla documentazione già unita come allegato n. "27".

Come allegato n. "61" si allega invece un elaborato grafico in scala 1:100, schematico, e che vuole essere quindi sommariamente indicativo delle incongruenze delle irregolarità riscontrate per il bene staggito, rimandando comunque a quella più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico che potrà essere effettuata in sede di presentazione della eventuale sanatoria edilizia.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino o di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

In tal senso non si può evidentemente garantire in questa sede la corretta esecuzione e quindi il regolare funzionamento di tutte quelle opere, interventi ed impianti, servizi, sottoservizi etc. di qualsiasi natura e genere andati a realizzati ed installare, ovvero attuati anche in ossequio alle varie prescrizioni impartite dai vari enti pubblici e/o privati sia preventivamente che anche successivamente al rilascio dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione ex novo dell'intero comparto edilizio di cui risulta far parte anche il bene staggito, a partire dal Comune di Pescia, dalla Provincia di Pistoia, al gestore del Sistema Idrico Integrato Acque s.p.a., etc. Garanzia che non può essere data nemmeno per quanto attiene la qualità dei materiali andati ad impiegare, rimandando per quanto sopra alle varie dichiarazioni di conformità, di regolare esecuzione o quant'altro che sono state rilasciate dai vari tecnici professionisti e/o ditte e/o imprese che hanno operato o comunque che hanno materialmente concorso a qualsiasi titolo nell'intervento di edificazione andato ad eseguire.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei preventivi, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale affittuario e/o precedenti affittuari nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune. In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni".





LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1<sup>-2</sup>
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1<sup>-2</sup>**

Trattasi di fabbricato elevato da terra a tetto ad uso abitativo posto nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposto su tre livelli fuori terra, con accessi indipendenti, sia carrabili che pedonale, dal n.c. 2 della pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso da viabilità privata.

Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta pertanto come corredato altresì di ampia area scoperta pertinenziale di uso esclusivo di forma pressoché triangolare, in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, che si sviluppa tutta, perimetralmente allo stesso, e risulta interamente recintata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, a delimitazione con le suddette viabilità pubblica e privata, mentre sul lato sud, a delimitazione con area scoperta a servizio di altra porzione immobiliare.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, rimandando al riguardo al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si vuole focalizzare ora l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta costituire di fatto un'entità edilizia di remota costruzione, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Veneri" del Comune di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno nell'anno 1866.

Constatata l'indubbia origine storica del complesso così come dimostrato anche da quanto enunciato al paragrafo "provenienze ventennali" a cui si rimanda, si accerta pertanto che l'accesso al fabbricato risulta garantito quindi sia da un tratto di privata viabilità, che dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti.

Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 05.06.2024 et 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".



In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma



mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche il bene in trattazione, ovvero "Lotto n. 9", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "62".

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.

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

In relazione all'eventuale vendita forzata del bene in trattazione, e quindi in riferimento alla sua assoggettabilità o meno ad imposta indiretta IVA è necessario proporre una sintetica enunciazione di alcuni atti pubblici che in virtù delle loro tipologie, dinamiche e contenuto, hanno oltre che condotto all'attuale situazione giuridica, previsto anche particolari condizioni in merito proprio al regime fiscale andato ad imporre.

Atti pubblici che comunque ritroviamo meglio descritti ed allegati nel contesto della presente perizia tecnica.

E' utile pertanto partire dall'ultimo atto con il quale l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta oggi piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto, ovvero l'atto di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" dell'odierna società esecutata.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione per edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31056, raccolta n. 6632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con tale atto nessuna menzione viene fatta come assoggettamento ad imposta indiretta IVA di beni andati a trasferire, e oltretutto è stato puntualizzato all'articolo 10 "agevolazioni", tra l'altro, che "la parte alienante non agisce nell'esercizio di impresa".

Sulla scorta di quanto sopra valutato si ritiene che la eventuale vendita forzata del bene in trattazione non debba essere assoggettato ad imposizione IVA, salvo comunque eventuali e diversi conclusioni che potranno

emergere in relazione anche a disposizioni normative in materia tributaria, il cui accertamento si demanda all'uopo al delegato alla vendita che verrà nominato o comunque a chi provvederà nella redazione del Decreto di trasferimento.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso pedonale, tra le altre, anche al fabbricato di abitazione individuato nella presente perizia come "bene n. 9", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 9".

Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

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.

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

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di un appezzamento di terreno di natura agricola avente una superficie catastale individuata in mq. 2.043, la cui conformazione residua da uno scorporo effettuato a livello catastale dalla maggior consistenza del lotto di terreno originario sulla cui residua porzione sono stati poi edificati vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione.

In questo primo scorcio di perizia si vuole focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi un'area scoperta completamente inerbita con presenza di piante di olivo, inserita in un contesto che all'attualità si presenta come completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio.

Gli oliveti, come il terreno in trattazione, nonché i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio.

In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la principale via Lucchese sulla quale risulta affacciarsi il bene in parola, risulta infatti caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate

da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti.

La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca.

Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, mentre unita come allegato n. "79" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica del terreno in trattazione, e nella quale lo stesso viene appositamente individuato mediante delimitazione con linea gialla e freccia indicatrice di colore rosso, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "78".

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.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567****BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta essere stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024.

Tale certificazione risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
  - ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - documentazione catastale;
  - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.



**TITOLARITÀ**

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest \_ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest in data 19.04.2024.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/7)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti pari a complessivi 5/7 di piena ed esclusiva proprietà alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A tal proposito è indispensabile precisare che nel quadro sinottico sopra riportato è stata apposta l'indicazione, come quota di titolarità spettante alla Società esecutata, quella pari ad 1/7 anziché appunto la quota di 5/7 come invece effettivamente spettanti alla società esecutata.

Tale indicazione deriva dalla necessità di poter garantire una corretta impostazione del bene in prospettiva



della futura vendita giudiziaria dello stesso, e quindi al fine di trovare una giusta impostazione confacente alle esigenze sulle quali è stato incardinato il presente Procedimento.

Volendo analizzare nello specifico tale circostanza, è di tutta evidenza che quanto in trattazione, identifica una viabilità privata con relative aree pertinenziali, che garantisce l'accesso, sia carrabile che pedonale, dalla pubblica via Colle del Lupo, alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio, ovvero anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 9" (mappale n. 868 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91) descritta nel contesto della perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 9".

Viabilità che di fatto viene a configurarsi quindi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi appunto in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

In tal senso emerge infatti che la medesima, catastalmente, non risulta costituita come un "bene comune non censibile", ovvero come usualmente si conviene fare come per i casi di specie, ma bensì risulta essere stata classificata, nel suo complesso, con qualità "area urbana" con una propria consistenza ed intestazione, e quindi con indicazione per la stessa dei soggetti proprietari e relative quote di comproprietà.

Stante pertanto le attuali risultanze catastali agli atti emerge appunto che la Società esecutata risulta titolare dei diritti di comproprietà pari a 5/7, stante il fatto che i residui 2/7 di comproprietà sopra la menzionata viabilità risultano essere stati oggetto di due separati atti pubblici di compravendita, il primo ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed il secondo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. n. "69", e rimandando pertanto anche a quanto enunciato nel merito al paragrafo "provenienze ventennali".

Con i due atti appena menzionati, che hanno avuto per oggetto la vendita di due porzioni immobiliari di abitazione ricomprese nel medesimo contesto edilizio di cui quelle in trattazione nella presente perizia, e catastalmente identificate dal mappale n. 863 sub. 1 et mapp. 864 sub. 2, sono stati appunto ceduti anche i relativi diritti di comproprietà pari a 2/7 sulla viabilità privata, ovvero diritti pari 1/7 a favore di ciascuna delle due porzioni immobiliari.

E' evidente dalle risultanze di tali atti pubblici la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione una quota di comproprietà anche sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente, per il semplice motivo che quest'ultima risulta essere l'unico accesso anche alle sopra menzionate porzioni immobiliari già compravendute.

Ma non solo, ulteriore elemento di innegabile utilità comune, tra l'altro non menzionato nei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati, consta nel fatto che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Sulla scorta di tale presupposto si fonda la motivazione con la quale sono stati appunto indicati nel quadro sinottico sopra riportato, i diritti di comproprietà pari ad 1/7, o quanti effettivamente siano o risultino, ovvero quei diritti di comproprietà che in base alle dinamiche e risultanze degli atti pubblici appena sopra richiamati, si ritiene spettino di competenza della porzione immobiliare di abitazione individuata dal "bene n. 9" (mappale n. 868 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91) descritto nella presente perizia e facente parte sempre del presente "Lotto n. 9".

E' evidente che i residui diritti pari a 4/7 risultano conseguentemente suddivisi per ciascuna delle restanti quattro porzioni immobiliari di abitazione che usufruiscono di tale viabilità privata, così come effettivamente proceduto nel contesto della presente perizia, e quindi per i diritti di comproprietà pari anch'esse di 1/7 ciascuna, andando in tal modo a porre in vendita tutti i diritti di comproprietà spettanti attualmente alla Società esecutata.

Tale impostazione, si ribadisce, risulta necessaria al fine di disporre nel miglior modo possibile del bene in trattazione, alla luce della sua attuale impostazione catastale e delle dinamiche e necessità legate alla presente Procedura, e quindi in modo da poter procedere ad una vendita giudiziaria quanto più confacente alle esigenze

richieste.

A ulteriore motivazione e conferma di quanto sopra si ritiene opportuno rimandare a quanto nel merito previsto e contemplato al riguardo nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il “decoro” di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella di interesse, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare “Colle del Lupo”.

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. “70”, ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Al fine di conoscere poi le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest \_ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. “3” si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest in data 19.04.2024.

## **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusto titolo per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di conoscere poi le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 19.04.2024 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest \_ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA LU - 236470) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 02575810466, sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e rappresentata dall'amministratore unico signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Unita alla presente come allegato n. “3” si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord – Ovest in data 19.04.2024.

## **CONFINI**

## **BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

Il fabbricato risulta costituito nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su tre livelli fuori terra, dotata di ampia area coperta pertinenziale di uso esclusivo, ed avente accesso indipendente, sia carrabile che pedonale, dal n.c. 2 della pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso da viabilità privata, o quest'ultima come tale da ritenersi salvo quanto diversamente potrà essere stabilito.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:

- ad ovest con viabilità privata attualmente intestata in parte alla società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91);

- a nord con ulteriore area anch'essa da ritenersi privata attualmente intestata sempre in parte alla società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 868 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91);

- ad est con la pubblica via Colle del Lupo;

- a sud con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di proprietà della società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 867 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

## **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

La documentazione e certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

## **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Il terreno a destinazione agricola, nella sua attuale conformazione, risulta confinare:

- ad est con viabilità privata a servizio delle varie porzioni immobiliari anche queste facenti parte della presente perizia, attualmente in comproprietà tra la società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91);

- a nord ed ovest con la pubblica via Lucchese;

- a sud con altro terreno agricolo di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale n. 526 del foglio di mappa n. 91);

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

## **CONSISTENZA**

## **BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	247,15 mq	327,54 mq	1	327,54 mq	2,75 m	T. - 1 <sup>^</sup> - 2 <sup>^</sup>
Corte scoperta pertinenziale	1500,00 mq	1500,00 mq	0,10	150,00 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>477,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>477,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarli correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile, ovvero esprimere la dimensioni fisica dello stesso, sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova per ovvi motivi

perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo allegato nel prosieguo della presente perizia.

Tale circostanza deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)) - ((SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e parametri dimensionali utili ai fini delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi sia del fabbricato che delle relative pertinenze coperte e scoperte, allegato nel prosieguo della presente perizia, quale appunto base grafica indicativa a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione più pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione.

Tale considerazione viene altresì supportata dall'ulteriore fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

Precisione di rilevazione che può oltretutto appellarsi anche alle ulteriori indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si riporta che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale dell'intero fabbricato in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico),



quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionata e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 e 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali ai piani terreno, primo e secondo.....pari al 100% (1,00)
- per la corte pertinenziale scoperta .....pari al 10% (0,10)

Si ritiene fin da subito precisare, anche in relazione a quanto risulta poi analizzato nel contesto della presente perizia, che si è ritenuto per l'occasione considerare tutti i vani posti ai piani terreno, primo e secondo del fabbricato, quali appunto superfici principali, sulla scorta anche di quanto indicato in tal senso nell'ultimo titolo abilitativo ed attinente il fabbricato in argomento nel quale risultano essere state appunto indicate, anche se in maniera non del tutto esaustiva, le varie destinazione dei locali, ovvero la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 1628 dell'anno 2002, quest'ultima poi meglio descritta al paragrafo "regolarità edilizia" a cui evidentemente si rimanda.

Atto abilitativo sulla base di quanto messo a disposizione dello scrivente dall'Amministrazione Comunale, appurato che si anticipa fin da ora esistere incertezze anche in merito alla individuazione di tutte le effettive pratiche edilizie attinenti il fabbricato in argomento, stante le dinamiche in merito alle problematiche emerse in sede di acquisizione della documentazione tecnica dal Comune di Pescia, e così come meglio puntualizzato al dedicato paragrafo "precisazioni" a cui si rimanda.

Quanto sopra per significare fin da ora che vi sono plausibili incertezze in merito alla effettiva destinazione dei vari locali anche sulla base di una correlazione di quanto indicato a livello catastale nei vari periodi temporali, ovvero in merito all'effettiva legittimazione di tali destinazioni.

In tal senso si ritiene ad esempio disquisire sul fatto che negli elaborati grafici uniti alla menzionata D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 1628 dell'anno 2002, l'intero piano secondo "sottotetto" viene semplicemente catalogato come (mansarda), senza alcuna indicazione precisa delle singole destinazioni dei vari locali che di fatto compongono tale piano.

Stante che all'attualità, e quindi sulla base di quanto rilevato in loco in sede dei sopralluoghi effettuati i citati locali posti al piano secondo (mansarda) risultano comunque utilizzati quali vani di abitazione, si è ritenuto quindi per l'occasione, di considerare la superficie dei medesimi come superficie "principale", laddove peraltro il significato letterario e legale della parola (mansarda) esprime uno spazio sottotetto con caratteristiche tali da consentire la permanenza prolungata di persone.

Analoga circostanza per quanto attiene anche alcuni locali posti al piano terreno per i quali, sempre in relazione anche alla documentazione catastale presentata nel corso degli anni, non risulterebbe ben chiara la loro

legittimazione della relativa destinazione a vano principale di abitazione.

Analogamente si ritiene utile poi motivare anche il criterio di ponderazione adottato per quanto attiene la corte pertinenziale esterna alla quale è stata invece attribuita una percentuale pari al 10% della superficie stessa.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinenziali viene normalmente infatti applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha ritenuto pertanto congruo attribuire tale coefficiente più che altro in virtù del fatto che tale area scoperta risulta avere una superficie comunque non trascurabile, e quindi andando ad adottare per il caso di specie un criterio di proporzionalità che trovasse un giusto compromesso tra la superficie interessata ed il coefficiente di ponderazione alla stessa applicabile, in virtù anche della innegabile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste per il fabbricato in argomento.

E' evidente in tal senso che in caso di una eventuale minore di superficie dell'area scoperta pertinenziale sarebbe stato congruo l'applicazione alla medesima area anche di coefficienti leggermente superiori, proprio al fine di valorizzarla dal punto di vista economico, alla luce del fatto che come già analizzato al paragrafo "descrizione" si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto comunque residenziale, scandito però da viabilità aventi larghezza mediamente contenute, come per il caso di specie la via Colle del Lupo, costituita da un tracciato senza dubbio caratteristico, ma appunto di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato, e lungo il quale risultano di fatto assenti aree e/o spazi pubblici finalizzati alla sosta di autovetture.

Area scoperta pertinenziale che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e quindi, nel suo complesso, configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, in quanto oltretutto direttamente accessibile proprio dalla pubblica via Colle del Lupo posta ad est della stessa.

In relazione alla corte in trattazione è utile infine rilevare, a titolo informativo, che la relativa consistenza così come riportata nel quadro sinottico, ovvero pari a circa mq. 1.500, è stata calcolata andando a prendere in considerazione, e per quanto possibile, la superficie effettivamente calpestabile, e quindi quella delimitata perimetralmente in loco dai vari muri di recinzione e fabbricati che la contengono, ovvero non andando a considerare il confine catastale per i confini non materialmente delineati in loco.

Puntualizzazione questa a significare che non è dato sapere se in particolare i muretti a delimitazione con le ulteriori porzioni immobiliari e/o area scoperte a servizio di ulteriori porzioni immobiliari, siano effettivamente da considerarsi e/o comunque realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Condizione questa che comunque, anche se accertata, porterebbe ad una sensibile minima variazione della consistenza della corte, e quindi del tutto irrilevante, che di fatto non avrebbe comunque conseguenze ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia i cancelli carrabili che quello pedonale di accesso al fabbricato di che trattasi, rimando all'uopo, anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.05.2008 al n. 12595 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 374/D/08 di Pratica Edilizia, ove da quanto interpretabile specificatamente nei grafici uniti al relativo deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32007 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 674/09, risulterebbe che porzione di tale recinzione sia stata addirittura realizzata, leggermente arretrata, rispetto appunto al filo stradale del pubblica via Colle del Lupo, ovvero dal filo stradale così come individuato in detti grafici progettuali.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente anche quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Accertamento questo che all'uopo potrà essere quindi eseguito di concerto con il Comune di Pescia in virtù anche di quanto stabilito nelle Convenzioni Edilizie con lo stesso stipulate, ed inerenti, tra l'altro, anche le strisce di terreno proprio in fregio alla suddetta recinzione lato est.

Convenzioni queste ultime meglio puntualizzate, tra l'altro, anche al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza.

Non si esclude pertanto in relazione a quanto lo scrivente ha potuto accertare in questa sede limitatamente a quanto di competenza per l'incarico ricevuto, e laddove effettivamente presenti ed accertate le sopra menzionate evidenziate perplessità, anche in contraddittorio con le parti interessate, la necessità di dover procedere ad una regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.

Si ritiene infine puntualizzare che l'altezza indicata alla voce "abitazione" così come riportata nel quadro sinottico è da ritenersi un'altezza indicativa, ovvero un'altezza virtuale ricavata da una media indicativa delle varie altezze che contraddistinguono i vari locali che compongono il fabbricato.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva, quindi attinente anche all'area scoperta pertinenziale, che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto influenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che il fabbricato in trattazione risulta essere stata oggetto nel recente passato di lavori, tra l'altro, di opere di sistemazione esterna riguardanti la relativa area scoperta pertinenziale, nonché immediatamente limitrofo ad ulteriori quattro fabbricati, questi ultimi tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di un piano attuativo urbanistico ad iniziativa privata convenzionato ed autorizzato dal Comune di Pescia, ed all'epoca oltretutto che trattasi di fabbricati, tutti, in proprietà del medesimo dante causa dell'attuale società eseguita, si precisa che in relazione al sottosuolo ove risulta insistere il bene non vi è garanzia alcuna in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in conseguenza dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Alla luce di tale assunto, si ritiene opportuno approfondire l'argomento appurando che quanto di interesse è pertanto costituito da un fabbricato di abitazione, elevato complessivamente su tre piani fuori terra, e comprendente quindi al proprio interno i vari locali di abitazione disposti evidentemente ai vari livelli di piano, questi ultimi tra loro comunicanti a mezzo di scala interna che evidentemente si diparta dal piano terreno fino a giungere al piano secondo (mansarde), il tutto corredata di ampia area scoperta pertinenziale di uso esclusivo, autonomamente accessibile sia dalla pubblica via Colle del Lupo che da ulteriore accesso definibile come "secondario" da altra viabilità quest'ultima invece di natura "privata".

Pertinenza quest'ultima che fa da cornice pertanto all'intero fabbricato, in quanto sviluppantesi perimetralmente allo stesso, e quindi funzionalmente e logisticamente asservita allo stesso.

Per il caso di specie si rileva quindi un fabbricato costituito allo stato dei luoghi da una unica unità abitativa

distribuita su più livelli, a partire dal piano terreno ove all'attualità è individuata la zona "giorno" corredata di quei locali e aree in cui si compiono sostanzialmente le attività diurne, mentre ai piani superiori rileviamo la presenza della zona "notte" comprendente le camere da letto e servizi igienici, il tutto messo appunto in comunicazione per mezzo di scala interna.

L'attuale impostazione e organizzazione planimetrica e distributiva ai vari piani, di per sé, si proporrebbe come presupposto per un potenziale frazionamento dell'unità abitativa in due o più porzioni da individuarsi verosimilmente ciascuna ad ogni piano del fabbricato, accertato tra l'altro che al piano terreno, oltre alla porta di ingresso principale identificata dal n.c. 2 di via Colle del Lupo, risulta presente ulteriore porta esterna di accesso sul lato ovest prospettante sempre sulla menzionata area esterna pertinenziale.

Stante ciò, e senza quindi perdere di vista quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, nonché tenuto di conto del contesto in cui le presenti valutazioni vengono proposte, si evidenziano di contro oggettive condizioni che mettono invece in risalto problematiche che di fatto ne impediscono obiettivamente l'effettiva potenziale fattibilità, ovvero a partire dalla individuazione ed accertamento del rispetto della superficie minima necessaria per normativa per ognuna delle due potenziali unità abitative, e conseguentemente la necessità di dover approntare inevitabilmente costi sia inerenti diritti concessori Comunali e correlati, che di natura edile ed impiantistica, il cui ammontare non troverebbe un equo riscontro in termini pratici nel valore economico delle unità immobiliari che si verrebbero a creare.

Peraltro si rischierebbe di andare a pregiudicare le condizioni di funzionalità del bene stesso, senza contare che la creazione di nuove unità abitative comporterebbe anche la individuazione di posti auto pertinenti al loro servizio.

In sostanza si può plausibilmente affermare che l'operazione che si andrebbe a realizzare comporterebbe un deprezzamento del valore delle costituenti porzioni rapportato proporzionalmente al valore dell'intero fabbricato così come oggi risulta.

In effetti l'immobile nella sua attuale consistenza e conformazione, se pur potenzialmente predisposto per un eventuale frazionamento, nasce fin da epoca remota come una unica unità abitativa, e pertanto ad oggi strutturata anche a livello impiantistico in tal senso.

L'eventuale frazionamento implicherebbe perciò opere edili (e correlate) ed impiantistiche che a titolo del tutto esemplificativo e non esaustivo iniziano necessariamente con una rivisitazione della distribuzione interna del fabbricato mediante realizzazione e/o spostamento di tramezzature, creazione di nuovi locali da adibire a cucina, realizzazione e/o adeguamento degli attuali servizi igienici, nonché rifacimento e/o sezionamento di tutti gli impianti a partire da quello elettrico, idraulico, per passare a quello di adduzione del gas metano, con relativa installazione di nuovi contatori di lettura, dello scarico utenze domestiche, realizzazione di isolamenti termici ed acustici e così via.

Opere che sostanzialmente andrebbero a prevedere quindi un intervento importante di ristrutturazione con l'aggravante che proprio in tema di impianti, e quindi nell'eventualità di una divisione dell'unità abitativa, è verosimile la possibilità che si vadano a creare inevitabilmente anche servitù reciproche di passaggio tubazioni e impianti tra le costituenti nuove unità abitative.

Ulteriore circostanza questa che evidentemente andrebbe ad inficiare sul futuro valore delle stesse, stante che comunque si verrebbero a creare anche porzioni e/o aree di natura comune, e quindi di utilizzo e manutenzione comune, ovvero situazioni e circostanze che nella sua natura generano condizioni per le quali il valore di un immobile in tale contesto, non potrà mai essere paragonabile a quello sicuramente maggiore di un immobile come lo è attualmente quello staggito, ovvero dotato di completa autonomia funzionale ed impiantistica, senza tralasciare poi la possibilità di un utilizzo esclusivo della corte pertinenziale scoperta.

Anche quest'ultima sarebbe infatti necessariamente oggetto a sua volta di opere di divisione che ne andrebbero però a snaturalizzare le principali caratteristiche, ovvero l'esclusività e funzionalità, laddove allo stato attuale costituisce senza ombra di dubbio un plus al fabbricato quale garanzia di privacy e appunto di esclusività.

Circostanze tutte queste appena sopra esposte che quindi porterebbe inevitabilmente all'obbligo di andare a creare aree a comune che storicamente, e nella maggior parte dei casi, sono fonte poi di diverbi e contrasti, vuoi per il diverso utilizzo che ne verrebbe fatto dai vari eventuali proprietari sulla base delle proprie esigenze, vuoi per la ripartizione e sostenimento delle spese poi necessarie alla loro manutenzione, riparazione e/o rifacimento, nonché poi al raggiungimento degli accordi sulle tempistiche della esecuzione di tali interventi.

Proseguendo ancora non è poi da trascurare, in tal senso, il fatto che nell'ipotesi di più soggetti proprietari, non



solo le predette aree pertinenziali diverrebbero inevitabilmente di uso comune, ma a quel punto anche tutte quelle parti dell'edificio quali fondazioni, tetto, facciate etc., andandosi di fatto a costituire così una sorta di "condominio" con tutto quello che appunto ne consegue in termini gestione della "cosa comune".

Circostanze tutte che evidentemente andrebbero ad inficiare sul valore delle eventuali potenziali singole porzioni immobiliari, stante il fatto che comunque si creerebbe una situazione che per sua natura genera appunto condizioni per le quali il valore di un immobile in tale contesto, non potrà mai essere paragonabile a quello sicuramente maggiore di un immobile dotato di completa autonomia funzionale ed impiantistica.

Si ribadisce quindi che l'operazione di frazionamento che si andrebbe a realizzare comporterebbe plausibilmente un deprezzamento del valore delle costituende porzioni rapportato proporzionalmente al valore dell'intero ed autonomo fabbricato così come oggi risulta, considerando peraltro gli ulteriori costi da sostenere per spese tecniche, oneri concessori e comunque quant'altro necessario per portare a completamento l'iter burocratico richiesto.

Non è pertanto un intervento da ritenersi "comodamente" attuabile e pertanto non conveniente anche ai fini del presente Procedimento, proprio nella logica dell'analisi "costi - benefici", ovvero tenuto conto dell'analisi e valutazione di tutti i costi e i benefici direttamente e indirettamente ricollegabili all'intervento.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Viabilità privata e relative aree pertinenziali	1910,00 mq	1910,00 mq	1	1910,00 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1910,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1910,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come più nel dettaglio puntualizzato nel contesto della presente perizia, si segnala che la viabilità privata in trattazione, con relative aree pertinenziali, e quindi nel suo complesso, risulta di fatto rappresentata catastalmente da due distinte aree attualmente identificate Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali n. 868 subalterno 2 di mq. 30, e dal mappale n. 948 di mq. 1.880, e quindi per una superficie catastale complessiva di mq. 1.910, o quanti effettivamente siano o potranno risultare da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Per maggiori chiarimenti in merito alla consistenza del bene in argomento, si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "64" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, ed ove risulta inoltre riportata la consistenza del fabbricato di abitazione contraddistinto dal mappale n. 868 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91, quest'ultima facente parte anch'essa del presente "Lotto n. 9", ed a cui la presente viabilità privata risulta di fatto funzionalmente connessa.

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in

relazione alla consistenza del bene così come catastalmente individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto a quanto di interesse ai fini della presente Procedura, accertato che quanto in trattazione di fatto viene a configurarsi come un'area a comune a più porzioni immobiliari, ovvero, per il caso di specie, un'area da attribuirsi in comproprietà pro - quota tra le porzioni immobiliari a cui è asservita.

Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che la viabilità privata in argomento e relative pertinenze risulta essere stata realizzata nel contesto di un più ampio intervento edilizio che ha previsto la edificazione di complessivi cinque fabbricati bifamiliari, e quindi in relazione al sottosuolo ove la stessa risulta insistere, si precisa che per il medesimo non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.L.gs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", appare evidente che per il bene in argomento tale condizione non possa avverarsi, in virtù del fatto che come già accennato, trattasi di una viabilità privata, corredata di relative scarpate inerbite, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e quindi a garanzia dell'accesso pedonale, tra le altre, anche al fabbricato di abitazione individuato nella presente perizia come "bene n. 9", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 9".

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	2043,00 mq	2043,00 mq	1	2043,00 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2043,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2043,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno a destinazione agricola risulta avere una superficie catastale pari a mq. mq. 2.043, con la precisazione che non è pertanto dato sapere all'attualità l'effettiva superficie reale che potrà invece risultare da una verifica e rilevazione dello stato dei luoghi anche mediante un dedicato rilievo topografico strumentale, che si rimanda quale onere dell'eventuale aggiudicatario.

In tal senso, e a seguito di un rilievo speditivo, emerge che il bene in argomento risulta confinare a nord e ad

ovest direttamente con la pubblica via Lucchese, a sud risulta delimitato da una fossetta campestre, mentre ad est non si rileva in loco alcun elemento incontrovertibile che possa chiarire il limite catastale di proprietà rispetto alla scarpata inerbita a servizio della viabilità privata, quest'ultima identificata dal mappale n. 948.

Conformazione geometrica di difficile collocazione spaziale in assenza di elementi certi in loco.

In effetti all'attualità si può affermare che su tale lato, non sono rinvenibili in loco elementi riscontrabili sia naturali che materializzati, quali vecchie recinzioni, filari di alberi, termini etc. che in base alle loro caratteristiche possano essere considerati già presenti all'epoca della redazione dell'atto di aggiornamento (frazionamento) che ha originato la linea di confine con la scarpata appena sopra menzionata, e quindi tutti quei particolari che nell'orografia dei luoghi possano definire i confini, in quanto trattasi di un'area che nel corso degli anni ha evidentemente subito una trasformazione importante del territorio in quanto oggetto di espansione urbanistica con realizzazione anche di opere di urbanizzazione.

Per maggiori chiarimenti in merito alla consistenza del bene in argomento, si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:200 schematico ed indicativo unito come allegato n. "64" quale base grafica anche a supporto di quanto nel contesto della presente perizia viene ulteriormente descritto e riportato, ed ove risulta inoltre riportata, tra l'altro, anche la consistenza del fabbricato ad uso di abitazione contraddistinto dal mappale n. 868 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91, anche quest'ultimo facente parte del presente "Lotto n. 9".

Per giuste motivazioni, è necessario quindi segnalare che eventuali variazioni che dovessero emergere in relazione alla consistenza del bene così come catastalmente individuata, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto a quanto di interesse ai fini della presente Procedura.

Superficie che vuole avere quindi quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Accertato inoltre che l'area in questione residua dalla maggior consistenza di un lotto di terreno oggetto di intervento edilizio che ha previsto la edificazione di complessivi cinque fabbricati bifamiliari, e quindi in relazione al sottosuolo ove la stessa risulta insistere, si precisa che per la medesima non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive anche in occasione dei lavori di edificazione andati ad eseguire, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

In merito poi merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura", appare evidente che per il bene in argomento tale condizione non possa ritenersi auspicabile e comunque conveniente ai fini della presente Procedura.

Proprio in tal senso si ritiene di riportare di seguito un'analisi chiarificatrice della scelta di andare a creare invece per il bene in argomento "bene n. 15" un unico Lotto (Lotto n. 9) unitamente al fabbricato ad uso abitativo e relative pertinenze scoperte identificato attualmente dal mappale n. 868 subalterno 1.

L'appezzamento di terreno in trattazione, che si segnala catastalmente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa 91 ed identificato dal mappale intero n. 947, è stato di fatto abbinato al fabbricato ad uso abitativo appena sopra identificato, e quindi nel loro insieme e tra gli atri, costituenti il Lotto n. 9 della presente perizia, in virtù di una disamina, analisi e valutazione dei vari atti e documenti che è stato possibile reperire, ed attinenti evidentemente, tra l'altro, proprio l'appezzamento di terreno in esame.

Da un combinato disposto della lettura di tali atti e documenti, che di seguito vengono meglio analizzati, emergono infatti delle incongruenze o comunque discrasie e contraddittorietà tra i medesimi, ricorrendo pertanto la necessità di andare a ricercare una soluzione, o comunque un compromesso quanto più confacenti alle esigenze e finalità sulle quali la presente Procedura è stata incardinata.

La scelta dell'abbinamento tra i due beni appena enunciati, costituenti appunto il Lotto n. 9, è stata quindi

pensata ed analizzata in prospettiva della programmata futura vendita giudiziaria degli stessi, e basata principalmente sulle perplessità nascenti in merito alle effettive possibilità di accesso all'appezzamento di terreno in argomento.

In tal senso si ritiene opportuno partire con il ricordare che la consistenza dello stesso scaturisce sostanzialmente da uno scorporo andato ad effettuare a livello catastale dalla maggior consistenza del lotto di terreno originario sul quale sono stati poi edificati i vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione.

Scorporo che ha previsto pertanto la individuazione di più lotti, costituiti tra gli altri, dai vari fabbricati bifamiliari di nuova costruzione e relative aree scoperte pertinenziali, oltre che di ulteriori aree tra cui si annovera la viabilità privata di accesso agli stessi.

In particolare, quest'ultima viabilità si snoda a partire dalla pubblica via Colle del Lupo a nord per svilupparsi con andamento leggermente curvilineo verso sud, ove trova poi termine.

Sul lato est della viabilità privata, che si segnala essere catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, si individuano appunto tre fabbricati bifamiliari, nonché ulteriore fabbricato, quest'ultimo già esistente e di remota costruzione, a cui appunto è stato abbinato il terreno in argomento per formare il Lotto n. 9 della presente perizia.

Sul lato ovest della viabilità privata e relativa scarpata inerbata si sviluppa invece proprio l'appezzamento di terreno in argomento, che a seguito degli atti di aggiornamento catastali andati ad effettuare risulta avere assunto una propria conformazione planimetrica ed identificazione catastale.

Tali precisazioni per puntualizzare il fatto che l'appezzamento di terreno, allo stato dei luoghi, risulta accessibile, con eventuali mezzi agricoli e/o autovetture, unicamente dalla citata privata viabilità, per mezzo di un passaggio che si individua partire in estremità sud ovest della medesima, e non anche invece dalla pubblica via Lucchese con la quale invece risulta direttamente confinare sul suo lato ovest e nord.

Su tali lati infatti non si rileva all'attualità alcun accesso carrabile all'appezzamento di terreno, rimanendo anche quello pedonale di fatto inesistente, ovvero, all'occorrenza quest'ultimo si può rendere possibile unicamente scavando il muretto e/o ciglio che appunto delimita l'appezzamento di terreno dalla pubblica viabilità.

In aiuto a quanto sopra si rimanda anche a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:200 schematico ed indicativo unito come allegato n. "64", ovvero alla ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "78".

Questo per dire che secondo quanto risultante agli atti, la viabilità privata appena sopra menzionata risulta a tutti gli effetti nata e costituita anche a livello catastale, per formare un'area a servizio dei vari fabbricati, e quindi da attribuire come tale in proprietà pro quota agli stessi, giusto quanto già effettuato dalla medesima Società esecutata e sua dante causa con i due atti pubblici di compravendita trascritti a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare (mappale n. 863 sub. 1), e in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare (mapp. 864 sub. 2), mentre l'appezzamento di terreno in questione da quanto intuibile agli atti, risulta invece pensato o comunque impostato anche ai fini catastali, in prospettiva di una propria esclusività, o comunque quale entità da legare pertinentialmente ad altro bene.

In effetti, in una logica di utilità comune anche il presente appezzamento di terreno poteva essere attribuito, apparentemente senza problema alcuno, come un'area anch'essa a servizio dei vari menzionati fabbricati, alla stregua di quanto accaduto per la menzionata viabilità privata.

Ipotesi questa che però non risulta essere stata evidentemente presa in considerazione dall'attuale Società esecutata e precedente sua dante causa, molto probabilmente sulla base di esigenze o comunque decisioni andate a prendere e delle quali non è dato sapere le motivazioni.

In conseguenza del presente Procedimento, nasce quindi la necessità di dover andare a stimare un bene, come l'appezzamento di terreno in argomento, con l'aggravante di alcune criticità che tale operazione si porta con sé, tra cui proprio le perplessità relative all'effettiva possibilità di accesso allo stesso.

In effetti andando ad ipotizzare una vendita giudiziaria singola per il bene, nasce appunto la problematica di garantire allo stesso un accesso che possa ritenersi quanto più possibile valido ai fini giuridici, e quindi un accesso sia pedonale che carrabile anche con mezzi agricoli e/o autovetture, in maniera che possa essere utilizzato, lavorato e sfruttato per quello a cui è almeno attualmente adibito, ovvero un terreno condotto ad

oliveto.

Circostanza questa che appare non di semplice ed immediata soluzione, in considerazione del Procedimento in essere, ed accertato che nel merito, andando ad effettuare un combinato disposto della lettura degli atti e documenti che disciplinano o hanno disciplinato tale aspetto, emergono delle incongruenze o comunque discrasie e contraddittorietà tra i medesimi.

Andando in ordine cronologico si rileva che secondo il regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata, e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure non prodotte allo scrivente, emerge che la viabilità privata catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in tale documento come "strada privata di accesso e scarpata", risulta testualmente indicata come "gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...".

E' evidente che il cosiddetto "terreno residuo" va ad identificare proprio l'appezzamento di terreno in argomento, ovvero al mappale intero n. 947.

Ecco che già in questa prima fase, ed in considerazione delle circostanze nel prosieguo riportate, nasce la perplessità secondo la quale viene individuata una servitù di passo a favore del bene in argomento, laddove, secondo fonti giurisprudenziali, e salvo quindi diversi ed ulteriori pareri e/o sentenze, un regolamento di condominio non può essere un titolo idoneo a costituire servitù, poiché vengono meno tutti gli elementi essenziali propri di un contratto costitutivo di servitù e nello specifico la volontà del terzo, la forma, la causa e l'oggetto.

Il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1138 c.c., è difatti un atto volto a disciplinare l'uso esclusivo delle cose comuni ed essendo privo di natura negoziale, non ha la funzionalità di costituire una servitù tra i condomini e terzi non appartenenti allo stabile condominiale.

A maggior chiarimento si rimanda alla lettura del contenuto del menzionato regolamento di condominio che viene unito in copia come allegato n. "70".

Passando quindi ora ad analizzare invece il contenuto del primo atto di compravendita che ha interessato una porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 863 sub. 1) con relativi diritti sulla menzionata viabilità privata, ovvero il già menzionato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, si evince testualmente che "la parte venditrice si riserva il diritto di passaggio, con ogni mezzo e per ogni tempo, su tutta la viabilità privata (mappale 948 e 868 sub. 2 del foglio 91) per l'accesso ai terreni residuati derivanti dal frazionamento della strada stessa e della scarpata, ed identificati catastalmente nel foglio 91 dal mappale 947".

Anche in questo caso emerge che l'allora Società proprietaria e venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale poi dante causa dell'attuale Società eseguita, si era riservata appunto il diritto di passaggio per l'accesso all'appezzamento di terreno in argomento.

Nella indicazione della riserva di passaggio non è però stata inclusa la clausola "per sé, suoi eredi od aventi causa", interpretando pertanto il decadimento di tale servitù nel momento in cui tale Società venisse estinta, o comunque non fosse poi più stata proprietaria dell'appezzamento di terreno in argomento, come effettivamente poi è avvenuto.

Infatti con atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, unito peraltro in copia come allegato n. "4", la menzionata Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata scissa andando a costituire, tra l'altro, l'attuale Società eseguita.

In tal senso, ed andando a prendere poi in esame il contenuto del secondo atto di compravendita che ha interessato una ulteriore porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 864 sub. 2) con relativi diritti sulla menzionata viabilità privata, ovvero il già menzionato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio a favore dell'allora Società venditrice, ovvero l'attuale Società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A maggior chiarimento si unisce come allegato n. "69" copia degli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, e ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, con la precisazione che

quest'ultimo risulta comunque già unito anche tra la documentazione afferente l'allegato n. "67".

Ecco che sulla base delle circostanze tutte quante sopra esposte, e quindi delle incertezze insite nel fatto che non è ben chiara l'effettiva validità e costituzione della servitù di passo sopra menzionata, ovvero della possibilità di usufruire della viabilità privata (mappale n. 948 e mappale n. 868 subalterno 2) come sopra più volte menzionata per l'accesso all'appezzamento di terreno in trattazione, si è ritenuto per lo stesso, in una logica indirizzata verso le esigenze e finalità sulle quali la presente Procedura è stata incardinata, procedere appunto con l'abbinamento, quale terreno pertinenziale, al fabbricato ad uso abitativo e relative pertinenze identificato attualmente dal mappale n. 868 subalterno 1, andando così a costituire, nel loro insieme, il "Lotto n. 9" della presente perizia.

Abbinamento che si è ritenuto il più idoneo, anche in virtù delle caratteristiche intrinseche del citato fabbricato ad uso di abitazione, che si presenta come elevato da terra a tetto, libero su tutti i lati in quanto circondato da ampia area scoperta pertinenziale di uso esclusivo, con accessi indipendenti, sia carrabili che pedonale dalla pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso "secondario" dalla menzionata viabilità privata, i cui diritti di comproprietà pro quota pari ad 1/7, o quanti effettivamente siano o risultino, sono stati attribuiti proprio al menzionato fabbricato ad uso di abitazione.

Caratteristiche queste che incorniciano il fabbricato come una struttura comunque di non trascurabile consistenza e di pregevole aspetto architettonico, e che nel suo complesso si configura quindi come un immobile inquadrabile in un mercato immobiliare di fascia medio - alta in relazione al suo potenziale valore, e pertanto, a cose normali, non facilmente accessibile a tutti.

Proprio per queste sue caratteristiche e peculiarità è verosimilmente congruo attribuire allo stesso, anche una ulteriore pertinenza quale l'appezzamento di terreno in trattazione, rimanendo ragionevolmente invariata la sua appetibilità sul mercato immobiliare.

Contrariamente, procedendo in una vendita giudiziaria singola dell'appezzamento di terreno, oltre all'aggravante legata alle criticità e perplessità dovute alla sua accessibilità, si propone anche la questione legata ad un mercato immobiliare di terreni agricoli che all'attualità, ma come prevedibile anche nel medio termine, non si può ritenere del tutto proficuo e florido, in quanto viene sempre meno la volontà di procedere ad un acquisto di tali beni, soprattutto per le variate esigenze, necessità e priorità dei potenziali acquirenti.

Diversamente, se tali beni sono invece abbinati a fabbricati o comunque abitazioni, e quindi andando a costituire loro pertinenze, e quindi, come il caso di specie, andando a garantire in qualche modo al terreno in trattazione una possibilità di accesso dalla menzionata viabilità privata potendo sfruttare i diritti di comproprietà pro quota pari ad 1/7 attribuiti al fabbricato a cui il bene in trattazione va appunto a costituire di fatto sua pertinenza.

Volendo concludere, ed alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene infine utile sottolineare il fatto di non escludere da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario dei beni in argomento, ovvero anche degli eventuali altri aggiudicatari degli ulteriori beni facenti parte della presente perizia, nonchè aventi diritto sulla menzionata viabilità privata, o comunque che risultano vantare diritti sulla stessa, di prevedere la possibilità di modificare o revisionare l'attuale regolamento condominiale così come previsto dall'articolo 1138, secondo comma del c.c., al fine proprio di delineare e chiarire tutte le criticità appunto sopra evidenziate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 868, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 Superficie catastale 379 mq Rendita € 1.310,51

		Piano T-1-2
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 868, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 Superficie catastale 379 mq Rendita € 1.310,51 Piano T-1-2
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 868, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 Superficie catastale 379 mq Rendita € 1.310,51 Piano T-1-2

Trattasi di un fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte posto nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposto complessivamente su tre livelli fuori terra, ed avente accesso autonomo, tra l'altro, dal n.c. 2 della via Colle del Lupo.

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché triangolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 1, con categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 14,5, superficie catastale mq. 379 (escluse aree scoperte mq. 323) e Rendita Catastale Euro 1.310,51, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953).

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, da confrontare e rapportare anche con quanto riportato nei vari atti traslativi enunciati al paragrafo "provenienze ventennali", puntualizzando fin da subito che l'area sulla quale sorge il fabbricato bifamiliare di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868, con qualità ente urbano di mq. 1625, senza redditi.

Sotto tale aspetto si segnala che i catastali mq. 1.625 come appena sopra individuati rappresentano di fatto la consistenza catastale dell'intero mappale n. 868, laddove si riscontra che la porzione di interesse, e quindi l'area di sedime del fabbricato e relativa ulteriore area scoperta pertinenziale, ed identificata al Catasto Fabbricati dal subalterno 1 del citato mappale, risulta di fatto avere una superficie scorporata pari a catastali mq. 1595, residuando i restanti mq. 30 quale ulteriore area scoperta sulla quale risulta plausibilmente insistere peraltro un manufatto in muratura all'interno del quale sono allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas a servizio, tra l'altro, delle porzioni immobiliari oggetto sempre della presente perizia ed individuate nei Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 et 8.

Area quest'ultima che peraltro non risulta essere oggetto del presente Procedimento.

Volendo pertanto puntualizzare sulla consistenza dell'area di interesse si riferisce che la stessa scaturisce dalla soppressione per fusione dei provvisori identificativi mappali n. 849 di mq. 233, n. 856 di mq. 195, n. 860 et infine n. 861 e quindi per una superficie complessiva pari ad appunto mq. 1.265, a loro volta derivati dal frazionamento della maggior consistenza degli originari mappali n. 21 di mq. 4.850 (per quanto attiene il mappale n. 849), dal mappale n. 725 di mq. 780 (per quanto attiene il mappale n. 856) e dal mappale n. 22 et n. 722 (per quanto attiene i mappali n. 860 et 861), il tutto giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento e Mappale) presentato in data 05.05.2008 ed acquisito al n. 81182/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008112) in atti in pari data, ed al n. 81183/2008 di protocollo del frazionamento (Pratica n. PT008113) in atti sempre in pari data.

Proseguendo ancora si accerta che a loro volta i mappali n. 22, n. 722 et n. 725 erano derivati con quella

consistenza, a seguito di variazione degli originari mappali n. 22 et n. 715, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) presentata in data 30.04.1996 ed acquisita al n. 11445, Tipo n. 2557 dell'anno 1996, protocollo di approvazione n. 2558 del 02.10.1996.

Il mappale n. 715 di mq. 2.080 era a sua volta derivato invece dal frazionamento della maggior consistenza rispettivamente dell'originario mappale n. 391 (già n. 391/a) di complessivi mq. 2.260, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Passando ora nello specifico della consistenza e conformazione planimetrica di quanto in oggetto, e naturalmente sempre a livello catastale, ed andando a ritroso nel tempo rileviamo che precedentemente all'attuale rappresentazione del bene staggito, che si ricorda essere identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 1, lo stesso risultava identificato, unitamente ai relativi manufatti accessori pertinenziali, dai mappali:

- n. 22 subalterno 4, categoria C/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 59;
- n. 22 subalterno 6, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 14,5;
- n. 22 subalterno 7, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 28;
- n. 22 subalterno 8, quale bene comune non censibile – corte comune ai subalterni 4 et 7, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 17.12.2004 al n. 15003.1/2004 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0132051), con causale “diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione”.

Precedentemente lo stesso trovava invece rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 22 subalterno 1, quale bene comune non censibile – corte comune;
- n. 22 subalterno 4, categoria C/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 59;
- n. 22 subalterno 5, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 15;

giusta la denuncia di variazione acquisita in data 19.12.2003 al n. 6447.1/2003 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0163218), con causale “fusione - diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione”.

Rappresentazione catastale quest'ultima che trova peraltro attinenza con quanto anche andato a descrivere nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, quest'ultimo unito in copia come allegato n. “6”.

Andando ancora a ritroso si individua una sua rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai mappali:

- n. 22 subalterno 1, quale bene comune non censibile – corte comune ai sub. 2 - 3 - 4;
- n. 22 subalterno 2, categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 11,5;
- n. 22 subalterno 3, categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 13;
- n. 22 subalterno 4, categoria C/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 59;

giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 17.10.1996 al n. E00022.1/1996 di protocollo, in atti dallo stesso giorno.

Rappresentazione catastale quest'ultima che trova peraltro attinenza con quanto anche andato a descrivere nell'atto pubblico di “assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società” ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, quest'ultimo unito in copia, tra l'altro, come allegato n. “7”.

A conclusione della cronistoria delle variazioni catastali si ritiene utile segnalare che prima della denuncia di accatastamento presentata in data 17.10.1996, il fabbricato in trattazione, sempre con relative pertinenze coperte e scoperte, risultava identificato al Catasto Terreni del citato Comune con qualità “fabbricato rurale” della consistenza di mq. 460

Circostanza questa che trova peraltro un suo risvolto anche in ambito edilizio, proprio in virtù di questa sua originaria destinazione, e pertanto oggetto di approfondimento al paragrafo “regolarità edilizia”

Descrizione storica dei vari passaggi e variazioni catastali intervenute nel corso degli anni volta quindi a fornire una più chiara ed ampia visuale di quanto in trattazione, da correlare poi con quanto andato a dichiarare e

ASTE GIUDIZIARIE®  
rappresentare nei vari atti traslativi già enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "62" comprendente le planimetrie rappresentative, tra le altre, del fabbricato in questione, elaborati planimetrici, visure storiche per immobile.

#### BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 948 Categoria F1, Cons. 1880 Piano T
Dal 21/06/2023 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 868, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 30 mq Piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale alle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai distinti mappali:

-n. 948 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 1.880, senza redditi, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 19.03.2018 al n. 230.1/2018 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014103);

-n. 868 subalterno 2 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 30, senza redditi, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953).

Quanto sopra trova invece riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91:

-nel mappale interno n. 948 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.880, senza redditi;

-in porzione della maggior consistenza del mappale n. 868 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.625, senza redditi.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "71" comprendente gli elaborati planimetrici raffiguranti nel loro insieme il bene in trattazione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

#### BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/2020 al 28/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 91, Part. 947 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2043 Reddito dominicale € 7,39

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale alle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai distinti mappali:

-n. 948 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 1.880, senza redditi, giusta la denuncia di accatastamento acquisita in data 19.03.2018 al n. 230.1/2018 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014103);

-n. 868 subalterno 2 con categoria "F1" (area urbana) della consistenza di mq. 30, senza redditi, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953).

Quanto sopra trova invece riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91:

-nel mappale interno n. 948 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.880, senza redditi;

-in porzione della maggior consistenza del mappale n. 868 con qualità ente urbano, della superficie catastale di mq. 1.625, senza redditi.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "71" comprendente gli elaborati planimetrici raffiguranti nel loro insieme il bene in trattazione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	868	1		A2	2	14,5	379 mq	1310,51 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso il fabbricato nelle date del 05.06.2024 et 01.07.2024, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953) con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Mancata corrispondenza che si palesa non tanto nella consistenza e distribuzione interna dei vari locali,

piuttosto che nelle relative altezze interne, quanto lievi incongruenze dovute sostanzialmente alla mancata raffigurazione della "nicchia" presente nel locale "pranzo" al piano terreno in angolo sud ovest del fabbricato, oltre che della finestra effettivamente presente sulla facciata lato est del fabbricato, a servizio del più piccolo dei due locali doccia w.c. al piano primo.

Si rileva infine la raffigurazione di una porta di comunicazione tra i due locali posti in estremità ovest del fabbricato, attualmente invece non presente in loco.

Chiusura di porta che è stato possibile accertare in loco essere avvenuta mediante semplice tamponamento in cartongesso, e quindi variazione quest'ultima che non si esclude essere stata plausibilmente realizzata anche successivamente alla presentazione della planimetria di variazione in argomento.

Tuttavia in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 868 subalterno n. 1, è utile segnalare che lo stesso trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società esecutata "██████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

Stante quanto sopra si rileva quindi che la documentazione catastale non risulta pienamente conforme allo stato di fatto ritenendo di poter affermare che non sussistendo comunque difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale, salvo diverse ed ulteriori criticità che potrebbero scaturire anche in conseguenza della presentazione di una eventuale sanatoria edilizia del fabbricato in trattazione, e quindi oggetto anch'esse di eventuali variazioni.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di ampia area scoperta pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità est di accesso sia pedonale ma anche carrabile dalla pubblica via Colle del Lupo, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente più di un'autovetture.

Corte quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto, in ultimo, negli elaborati grafici uniti all'atto abilitativo inerente la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.05.2008 al n. 12595 di protocollo generale del Comune di Pescia e rubricata al n. 374/D/08 di Pratica Edilizia, quest'ultima meglio enunciata al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" al quale si rimanda a maggiore chiarezza.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

E utile altresì segnalare il fatto che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 et n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati, e che a titolo informativo si individua nella denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 29074 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1995, Tipo n. 2825 dell'anno 1995, protocollo di approvazione n. 29075 del 19.12.1995.

Quanto sopra al fine pertanto di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene di rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, unito nel prosieguo della presente

perizia, correlato a quanto invece riportato a livello grafico nell'attuale planimetria a identificazione catastale del bene in parola.

## BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	868	2		F1		30			T		
	91	948			F1		1880			T		

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, e valutata la natura di quanto in trattazione, ovvero costituente un'area scoperta adibita a viabilità privata con relative aree pertinenziali, si è potuto prendere unicamente atto dello stato dei luoghi delineandone una sostanziale conformità con quanto agli atti catastali. In tal senso si ritiene di puntualizzare che non sono presenti in loco, almeno sui lati nord ed ovest di tale area, delimitazioni, recinzioni, termini etc. che ne determinino l'effettivo confine rispetto alle ulteriori porzioni confinanti, ovvero sul lato nord con la pubblica via Colle del Lupo e sul lato ovest, con terreno agricolo identificato dal mappale n. 947 ed oggetto anche quest'ultimo della presente perizia, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a mero titolo informativo, si ritiene utile segnalare che nell'ambito di tale viabilità, ovvero nell'ambito della minor porzione identificata catastalmente dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale risultano alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, proprio a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Manufatto quest'ultimo che evidentemente è da ritenersi escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al Catasto dei Fabbricati in quanto avente caratteristiche che esulano evidentemente da tale adempimento.

Stante quanto sopra si segnala che l'identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato nel suo complesso al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società esecutata "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a 5/7 dell'intero.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
91	947				Seminativo arborato	3	2043 mq	7,39 €	15,55 €	

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, e valutata la natura di quanto in trattazione, ovvero un appezzamento di terreno agricolo, si è potuto prendere unicamente atto dello stato dei luoghi delineandone una sostanziale conformità con quanto agli atti catastali.

In tal senso si ritiene di puntualizzare che non sono presenti in loco, almeno sul lato est di tale terreno, delimitazioni, recinzioni, termini etc. che ne determinino l'effettivo confine rispetto alle ulteriori porzioni confinanti, ovvero con la scarpata inerbita di pertinenza della viabilità privata identificata dal mappale n. 948 ed oggetto anche quest'ultima della presente perizia, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire tutti gli effettivi confini.

Stante quanto sopra si segnala che l'identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato nel suo complesso al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 947, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto della società eseguita "██████████" sede legale in Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e codice fiscale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

Preliminarmente si segnala che in data 17.04.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente in data 17.04.2024, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione



dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 19.04.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 15.05.2024 alle ore 9:30 direttamente presso i beni staggiti.

Conseguentemente, in data 22.04.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 15.05.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e loro pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, frazione "Veneri" via Colle del Lupo, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Lettera raccomandata che a titolo informativo si segnala essere stata recapitata alla medesima società esecutata in data 24.04.2024.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Ritenendolo ulteriore ed opportuno adempimento, lo scrivente ha provveduto ad inviare alla medesima società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche una comunicazione a mezzo P.E.C. in data 24.04.2024, notiziandola della preventiva lettera raccomandata inviata in data 22.04.2024 e ribadendo pertanto la data del sopralluogo presso i beni staggiti, con richiesta, tra l'altro, ed ove presenti, di fornire in tale sede copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni medesimi.

Con ulteriore e successiva mail in data 27.05.2024 lo scrivente ha provveduto altresì ad inviare preventivamente all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) tutta la documentazione fornita nel frattempo da parte dell'Agenzia delle Entrate, e relativa ai contratti di locazione riferiti proprio ai beni staggiti.

Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 15.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso i beni staggiti posti in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di delega conferitagli da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultimo quale legale rappresentante ed amministratore unico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre naturalmente che a personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione non è stato però possibile procedere agli accessi ai vari beni staggiti, proponendo una ulteriore data del sopralluogo fissata nel 05.06.2024 sempre alle ore 9:30 e presso i beni staggiti, il tutto come attestato e documentato da apposito verbale redatto per l'occasione da parte del personale in rappresentanza di IS.VE.G, verbale quest'ultimo di cui se ne omette l'allegazione in quanto di fatto già agli atti del Procedimento. Nella data del 05.06.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni staggiti ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ulteriore sopralluogo nel quale non è stato però possibile accedere a tutti beni staggiti.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni di quei beni ai quali è stato appunto possibile accedere.

In tale sede è stato pertanto fissato un ulteriore ancora sopralluogo per il giorno 01.07.2024 alle ore 9:45 sempre presso i beni staggiti.

In tale data ed all'orario stabilito, ovvero in orario leggermente posticipato su preventiva richiesta del legale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi nuovamente presso i beni

staggiati ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato grazie alla presenza proprio del citato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella ultimazione delle rilevazioni metriche nonché nella effettuazione di ricognizioni fotografiche sia degli interni che degli esterni dei beni che erano residuati da visionare.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare in data 20.04.2024 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiati, eventualmente stipulati da parte dell'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero da parte delle precedenti società che si sono susseguite nella proprietà.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 22.04.2024 al n. 27934.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.05.2024 e recante il n. 36632 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente un elenco dei contratti di locazione e/o comodato con le relative copie.

Documentazione questa che come accennato in precedenza è stata poi tempestivamente fornita anche all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) a mezzo mail in data 27.05.2024.

In sede di disamina dell'elenco con indicazione di tutti i contratti di locazione e/o comodato fornito dall'Agenzia delle Entrate, correlato con le copie messe a disposizione, è emersa la mancanza di un contratto di comodato dell'anno 2023.

Stante ciò lo scrivente ha provveduto, sempre a mezzo PEC, ed in data 04.06.2024 ad inoltrare alla medesima Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia una richiesta di produzione di tale contratto.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 05.06.2024 al n. 40108.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 11.06.2024 e recante il n. 41529 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire che tale contratto di comodato doveva essere richiesto all'Ufficio Territoriale di Empoli, in quanto ivi registrato.

Con ulteriore ancora richiesta in data 12.06.2024 è stata presentata quindi a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli, al fine di ricevere copia del citato contratto di comodato afferente evidentemente un immobile oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al protocollo del Registro Ufficiale in data 12.06.2024 al n. 142318.

Stante ciò ed in via preliminare lo scrivente è stato contattato direttamente in via preliminare da personale dell'Agenzia delle Entrate di Empoli a mezzo mail in data 17.06.2024 con la quale è stato richiesto l'invio del verbale di pignoramento al fine di verificare "se l'immobile presente nel contratto di comodato era lo stesso oggetto anche della procedura esecutiva".

Nella stessa data lo scrivente ha quindi tempestivamente adempiuto alla richiesta avanzata dall'Agenzia delle Entrate.

Con successiva comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate di Empoli ha provveduto ad inviare la copia del contratto di comodato richiesta.

Unite alla presente come allegato del n. "12" si riportano le predette comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con

relative ricevute di invio e ricezione.

Per quanto attiene poi i singoli contratti di locazione e/o comodato, si precisa che gli stessi risultano analizzati e quindi uniti in copia nel prosieguo della presente perizia.

In data 22.04.2024 è stato proceduto in via preliminare a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 09.05.2024 è stato comunicato l'esito positivo della ricerca effettuata con individuazione della pratica n. 27094 del 14.02.2006.

Conseguentemente lo scrivente ha provveduto ad inviare formale richiesta di accesso agli atti a mezzo del dedicato portale "Portos" della Regione Toscana", acquisita al n. 20240049441 di protocollo in data 19.06.2024. Per le risultanze degli accertamenti ed acquisizione della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "regolarità edilizia".

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail e richieste con relative ricevute

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 23.04.2024.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stata possibile la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Parto, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con richiesta intanto delle pratiche più recenti già di per se numerose e per le quali è risultata comunque certa la loro attinenza ai beni in questione.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 25.04.2024 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione di alcune delle pratiche e comunque della documentazione amministrativa edilizie già individuata con certezza.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15429 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Con successiva mail del 17.05.2024 il Comune di Pescia ha richiesto il pagamento dei diritti di accesso agli atti indicandone le modalità.

In pari data è stato tempestivamente adempiuto a quanto richiesto proponendo con mail di risposta le ricevute del pagamento effettuato, nonché una richiesta della data di appuntamento per la visione delle pratiche edilizie richieste.

Con ulteriore scambio di mail è stato concordato un primo appuntamento per la visione di alcune delle pratiche edilizie per il giorno 24.05.2024 ore 9:30 circa direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia.

Proceduto quindi in tale data alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, ed accertata la materiale mancanza di documentazione all'interno delle stesse, tra cui alcuni atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora, lo scrivente ha provveduto in data 27.05.2024 ad inviare mail al soggetto in quel momento referente per l'ufficio archivio edilizio del Comune di

Pescia, invitandolo a verificare ed individuare la documentazione tecnica non rilevata all'interno delle pratiche messe a disposizione, con richiesta, ove non venissero rintracciate, di un rilascio in tal senso di specifica certificazione da parte del Comune di Pescia in merito proprio alla non reperibilità di quanto richiesto.

Proceduto nel frattempo alla disamina della documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire anche da altri enti e uffici pubblici, correlata quindi ai vari nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni in merito alla proprietà dei beni staggiti, ha provveduto in data 06.05.2024 ad inviare a mezzo PEC ulteriore richiesta di visione di ulteriore pratiche edilizie.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 16733 di protocollo generale in data 06.05.2024.

Con successiva ancora richiesta a mezzo PEC in data 27.05.2024 è stata avanzata ulteriore istanza per poter prendere visione di ulteriori ancora pratiche edilizie al fine di accertare la loro attinenza ai beni staggiti.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 19803 di protocollo generale in data 27.05.2024.

Successivamente a tale richiesta lo scrivente è stato quindi contattato telefonicamente da personale dell'archivio edilizio del citato Comune, per sentirsi riferire che le pratiche in ultimo richieste, erano depositate in ulteriore archivio ancora, ovvero presso la sezione Archivio di Stato di Pescia.

Stante ciò lo scrivente si è quindi premurato di contattare il citato archivio chiedendo conferma di tale circostanza ed informandosi pertanto sulle modalità e tempistiche di accesso per la visione della documentazione.

In data 16.07.2024 si è proceduto pertanto ad accedere all' Archivio di Stato di Pescia ove però le pratiche richieste non sono state rintracciate.

Con successiva richiesta a mezzo mail in data 01.07.2024, e quindi successivamente a numerosi preliminari contatti telefonici, si è proceduto quindi a richiedere informazioni in merito alla presenza di ulteriori pratiche a nominativi che nel frattempo lo scrivente aveva potuto accertare essersi susseguiti nella proprietà dei beni in trattazione, e contestualmente ha richiesto, con estrema urgenza, la fissazione della data per la visione delle pratiche edilizie già richieste in data 06.05.2024, nonché informazioni sulle pratiche edilizie non messe a disposizione nel corso del primo appuntamento del giorno 24.05.2024, e quindi facendo seguito, in tal senso, anche alla prima richiesta avanzata già in data 27.05.2024.

In risposta a quanto sopra, in data 02.07.2024 viene comunicato a mezzo mail da parte dell'Archivio edilizio del comune di Pescia che il giorno 04.07.2024 lo scrivente sarebbe stato contattato per fissare un appuntamento direttamente presso la società "Archivi s.p.a." di Prato per la consultazione delle pratiche richieste, quest'ultima appunto quale attuale gestore dell'intero archivio edilizio del comune di Pescia.

In risposta invece alla richiesta di informazioni in merito alle pratiche edilizie a suo tempo non messe a disposizione dello scrivente, nessuna menzione è stata fatta, ne tantomeno ancora oggi è stata fatta quindi pervenire allo scrivente apposita certificazione di mancato ritrovamento da parte del Comune delle medesime pratiche edilizie, come invece esplicitamente richiesto, proprio ai fini della presente perizia.

Trascorsa quindi la giornata del 04.07.2024 senza che la società "Archivi s.p.a." di Prato, e nemmeno l'Ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia abbiano provveduto a contattare lo scrivente, in data 05.07.2024 è stata inviata a mezzo mail, sia al Responsabile dell'Unità Operativa Complessa, tra cui risulta dipendere anche l'Ufficio Edilizia Privata e pertanto il citato Ufficio archivio pratiche edilizie, sia al personale di quest'ultimo menzionato Ufficio, una richiesta di notizie in tal senso sollecitandone quindi un immediato riscontro.

Nella medesima giornata del 05.07.2024 personale dell'Ufficio edilizia privata, in risposta, ha asserito di aver provato a contattare lo scrivente ma senza alcuna risposta.

Di contro, e sempre a mezzo mail, lo scrivente ha pertanto provveduto a rispondere, precisando che al cellulare non risultava alcuna chiamata da parte loro.

In virtù di tale circostanza, e sempre nella data del 05.07.2024, il medesimo Ufficio ha quindi provveduto a comunicare a mezzo mail l'appuntamento per il giorno 09.07.2024 alle ore 15:30 presso la società "Archivi s.p.a.", e precisamente in via Aldo Moro n.c. 40 a Prato, per la visione delle pratiche edilizie richieste.

In tale data ed all'orario comunicato, lo scrivente si è pertanto recato presso la sede della società "Archivi s.p.a." ove sono state messe a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

Visione della documentazione che però ha solo in parte sortito il risultato sperato accertato che anche in questa



occasione non tutte le pratiche richieste erano state rintracciate.

In tale sede è stata rilasciata altresì allo scrivente da parte del personale della società "Archivi s.p.a." una ricevuta di "consultazione" recante il numero 42 di Ordine di Lavoro in data 09-07-2024, con indicazione dei riferimenti delle pratiche edilizie messe a disposizione e quindi visionate.

Pratiche edilizie queste ultime per le quali non è stato oltretutto possibile fare copia in sede di visione in ottemperanze alle disposizioni e regolamento della predetta società, che prevede invece l'acquisizione in formato digitale con successivo invio al Comune di Pescia, che poi solo previo pagamento dei diritti di segreteria, provvede alla consegna del materiale al richiedente.

Documentazione tecnica che quindi è stata materialmente prodotta a mezzo mail allo scrivente dal Comune di Pescia solo in data 16.07.2024, e quindi previo pagamento dei diritti effettuato nel medesimo giorno.

Alla luce di tale situazione, e ribadendo che anche in sede del primo accesso già effettuato dallo scrivente in data 24.05.2025 direttamente presso la sede dell'archivio edilizio del Comune di Pescia non erano state rintracciate alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica invece necessaria in quanto attinente proprio ai beni oggetto del presente Procedimento, in data 11.07.2024 è stata avanzata a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, formale richiesta di rilascio di una certificazione attestante quindi proprio il mancato reperimento da parte del citato Comune di alcune pratiche edilizie o comunque documentazione tecnica afferente le stesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26453 di protocollo generale in pari data.

In data 13.07.2024 è stata poi avanzata ulteriore richiesta a mezzo PEC, e per conoscenza sia al Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata che al personale dell'Archivio Edilizio, per formale richiesta di rilascio della sopra menzionata certificazione, con variazione però di alcuni riferimenti di pratiche edilizie per mero errore indicate non correttamente nella precedente del 11.07.2024.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 26811 di protocollo generale in pari data.

A tale richieste non ha fatto seguito alcuna risposta da parte del Comune alla data del deposito della presente perizia.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 26.04.2024, accertato che quanto di interesse è stato oggetto, tra l'altro, anche di convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004, e successiva ulteriore convenzione in data 16.06.2004 sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, lo scrivente ha provveduto ad inviare a mezzo PEC all'Ufficio Strade del Comune di Pescia apposita istanza con la quale ha richiesto informazioni nel merito.

Con comunicazione sempre a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 15464 di protocollo generale in data 26.04.2024.

Stante il fatto che a seguito di tale richiesta non era stata prodotta dal Comune alcuna risposta, in data 04.06.2024 è stata inviata a mezzo mail al referente dell'Ufficio Strade una richiesta di notizie.

In data 26.06.2024 non avendo avuto ancora nessuna risposta, si è provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

Alla data di deposito della presente perizia non risulta essere pervenuta ancora nessuna risposta dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute.

Sempre in data 26.04.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, degli appuntamenti per la visione della documentazione sia catastale che ipotecaria dei beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamenti che è stati concessi per i giorni 02.05.2024 ore 9:30 et ore 10:00, nonché per il giorno 02.07.2024 ore 10:00 presso la sede della stessa Agenzia, in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le comunicazioni a mezzo mail ricevute dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 14.06.2024, acquisita la parziale documentazione tecnica da parte dell'Archivio edilizia del comune di Pescia, correlata per quanto possibile anche con gli atti traslativi della proprietà di alcuni beni non di interesse per la presente Procedura, ma comunque già in proprietà della società esecutata, ovvero della società dante causa, e sempre inseriti nel complesso edilizio di cui fanno parte anche i beni staggiti, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni acquisite, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti sia l'accesso pedonale che carrabile di alcune porzioni immobiliari di interesse in relazione a quanto pignorato con l'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato appunto origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta la menzionata nota informativa preliminare già comunque acquisita agli atti del Procedimento.

Andando a concludere le varie richieste effettuate ai vari enti e/o uffici pubblici, si segnala che in data 18.06.2024 è stata inviata a mezzo mail una richiesta di accesso documentale indirizzata all'URP della Regione Toscana, acquisita al n. 345749 del relativo protocollo in data 19.06.2024, al fine di acquisire copia degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente presentati per i beni staggiti.

Con risposta a mezzo PEC in data 20.06.2024 la Direzione Ambiente ed Energia Settore Transizione Ecologica della Regione Toscana ha comunicato di aver rintracciato quattro Attestati di Prestazione Energetica (APE) rispetto invece alle nove porzioni immobiliari individuate dallo scrivente nella propria richiesta.

Attestati questi ultimi che precisa essere descritti ed allegati nel prosieguo della presente perizia tecnica, in occasione della descrizione degli impianti a servizio delle varie porzioni immobiliari a cui sono evidentemente riferiti.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 16.04.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 13/08/2024 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 03.09.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Preliminarmente si segnala che in data 22.11.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 23.11.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 09.12.2024 alle ore 9:30 e seguenti direttamente presso il bene staggito.

Conseguentemente, in data 25.11.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 09.12.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C., sempre alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "72" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 09.12.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso il bene staggito posto in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente unicamente il personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione è stato pertanto possibile accedere e prendere visione del bene, con effettuazione di ricognizione fotografica.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per il bene staggito, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In data 23.11.2024 è stata quindi inviata a mezzo mail una richiesta per la effettuazione di ricerca delle varie partiche edilizie ai nominativi dei soggetti e/o società che si sono susseguite nella proprietà del bene nel corso degli anni.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 03.12.2024 per la effettuazione di tale ricerca in presenza.

Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 20.12.2024, e quindi previo pagamento dei relativi diritti di segreteria, personale addetto dell'archivio storico del Comune ha provveduto ad inviare copia della pratica edilizia di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "73" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Sempre in data 23.11.2022 è stata presentata al Comune di Pescia a mezzo PEC, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., tra gli altri, anche del bene staggito.

Con successiva risposta sempre a mezzo PEC in data 20.12.2024, il citato Comune ha provveduto ad inviare il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

Unita alla presente come allegato n. "74" si riporta copia delle citate corrispondenze a mezzo PEC nonché il relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo a quanto precisato al dedicato paragrafo "normativa urbanistica".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 20.11.2024, lo scrivente ha

provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 01/02/2025 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.03.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Preliminarmente si segnala che in data 22.11.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario dei beni oggetto del presente Procedimento, ha provveduto ad inviare allo scrivente, a mezzo PEC, una comunicazione con la quale, in previsione dell'effettuazione dell'accesso congiunto, ha richiesto in via preliminare l'invio di elaborati grafici, atti di trasferimento (o delle relative note di trascrizione) al fine di prendere contezza della natura e consistenza dei beni stessi, e quindi proporre quanto prima una data di accesso ai medesimi.

Con successiva comunicazione sempre a mezzo PEC lo scrivente ha pertanto provveduto in data 23.11.2024 ad inviare all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quanto richiesto, ovvero la documentazione catastale e gli atti di trasferimento relativi ai beni staggiti, con richiesta di fissazione quindi della data ed orario di effettuazione del sopralluogo congiunto agli stessi.

A seguito di colloquio telefonico intercorso, è stato quindi fissata la data del sopralluogo per il giorno 09.12.2024 alle ore 9:30 e seguenti direttamente presso il bene staggito.

Conseguentemente, in data 25.11.2024, lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una comunicazione con la quale è stato precisato che per il giorno 09.12.2024 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto, tra gli altri, del presente Procedimento, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C., sempre alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "72" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C. e mail, con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 09.12.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso il bene staggito posto in Comune di Pescia (PT), frazione di "Veneri", via Colle del Lupo, ove è risultato presente unicamente il personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

In tale occasione è stato pertanto possibile accedere e prendere visione del bene, con effettuazione di ricognizione fotografica.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per il bene staggito, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia al fine di richiedere informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che

alla loro visione ed estrazione di copia.

In data 23.11.2024 è stata quindi inviata a mezzo mail una richiesta per la effettuazione di ricerca delle varie partiche edilizie ai nominativi dei soggetti e/o società che si sono susseguite nella proprietà del bene nel corso degli anni.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato fissato un appuntamento direttamente presso l'Ufficio archivio edilizio nella data del 03.12.2024 per la effettuazione di tale ricerca in presenza.

Con successiva comunicazione a mezzo mail in data 20.12.2024, e quindi previo pagamento dei relativi diritti di segreteria, personale addetto dell'archivio storico del Comune ha provveduto ad inviare copia della pratica edilizia di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "73" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Sempre in data 23.11.2022 è stata presentata al Comune di Pescia a mezzo PEC, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., tra gli altri, anche del bene staggito.

Con successiva risposta sempre a mezzo PEC in data 20.12.2024, il citato Comune ha provveduto ad inviare il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

Unita alla presente come allegato n. "74" si riporta copia delle citate corrispondenze a mezzo PEC nonché il relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo a quanto precisato al dedicato paragrafo "normativa urbanistica".

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 20.11.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC in data 01/02/2025 alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai relativi legali di fiducia, nonché al legale di parte creditrice, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 20.03.2024, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

## PATTI

### BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

### BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

### BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data dei sopralluoghi effettuati presso il fabbricato di che trattasi, ovvero nelle date del 05.06.2024 e del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché dei legali di parte esecutata Avv.ti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che lo stesso è risultato abitato e quindi utilizzato appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

Preambolo questo per evidenziare che il fabbricato è risultato pertanto utilizzato ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di importanti infiltrazioni e/o sentori di umidità, salvo quanto però più nel dettaglio di seguito indicato.

In relazione infatti a quest'ultimo aspetto è da evidenziare che sono stati comunque accertati, nell'ambito dei locali posti a livello del piano terreno, con particolare riferimento al locale soggiorno, pranzo e cucina, ovvero locali quest'ultimi posizionati sostanzialmente in estremità ovest del fabbricato, dei fenomeni di umidità di risalita, che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti.

In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, motivo per il quale, in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

Tale considerazione in virtù del fatto che anche esternamente sono ravvisabili a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline, anche se di lieve entità.

Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio.

Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura esterne, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato, ovvero, come plausibile anche in relazione all'epoca remota di costruzione del fabbricato, alla mancanza di un adeguato sistema di aerazione ed isolamento dell'intero solaio di calpestio del piano terreno rispetto al terreno sottostante e comunque anche perimetrale.

In tal senso non si rileva traccia, tra la documentazione tecnica anche fornita dall'Amministrazione Comunale, di alcun indizio che faccia pensare alla effettiva realizzazione, nel corso degli anni, di un intervento simile, o meglio, non è dato sapere allo scrivente se tale intervento, o simile, sia stato effettivamente realizzato.

A tal fine si rimanda evidentemente ad eventuali saggi e prove che potranno essere eseguite all'uopo.

Per quanto riguarda invece i restanti locali ubicati al piano secondo "sottotetto", non sono stati ravvisati all'interno degli stessi sentori in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri.

Per quanto riguarda gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere comunque anch'essi in condizioni di normale manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in buono stato di manutenzione e conservazione.

In effetti è stata accertata per quanto riguarda l'area esterna, una certa cura nel mantenimento della stessa.

Medesima considerazione per i muri in cemento armato e in pietrame di confine con le ulteriori porzioni immobiliari e viabilità sia pubblica che privata.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termico - idraulico, non risulterebbero essere stati oggetto di evidenti manomissioni e/o modifiche anche estemporanee, rimandando comunque per le loro precise

caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle eventuali dichiarazioni di conformità che potranno essere eventualmente rintracciate, ove naturalmente presenti.

Dichiarazioni che evidentemente si segnala non essere state però rintracciate tra la documentazione tecnica messa a disposizione dell'Amministrazione Pubblica.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede dei sopralluoghi effettuati nelle date del 05.06.2024 e 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "63".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autovetture, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche.

Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata.

In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato.

Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche.

Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa.

Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della

porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30.

Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21".

Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

L'appezzamento di terreno agricolo in trattazione, alla data del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, si è presentato comunque mantenuto, completamente inerbito e corredato di svariate piante di olivo sparse.

Nel merito si può riferire che su tutto il suo lato ovest risulta direttamente delimitato con la pubblica via Lucchese per mezzo di un muretto realizzato sommariamente in pietrame ed evidentemente di remota costruzione, in alcuni tratti peraltro non più esistente, o comunque sovrastato da cigli inerbiti.

In tal senso non sono da escludere nel prossimo futuro opere manutentive e/o di consolidamento di tale tratto di terreno al fine di scongiurare eventuali possibili disagi che si potrebbero creare a seguito del crollo del muretto, o comunque di movimenti franosi dei cigli inerbiti.

Sempre su tale lato, ovvero lungo porzione dello stesso, arretrata rispetto quindi al filo stradale, risulta presente anche una recinzione costituita da pali di legno e rete metallica, mentre la residua porzione, della lunghezza di circa 47 mt., o quanti effettivamente siano a partire dall'estremità sud del terreno andando in direzione nord, ne risulta invece attualmente sprovvista.

E' necessario segnalare inoltre che in estremità sud est del terreno in argomento, ovvero nell'ambito della scarpata inerbita ivi presente si rilevano movimenti franosi plausibilmente dovuti anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque dell'eventuale materiale di risulta presente al di sotto dello stesso, il tutto aggravato evidentemente anche all'azione erosiva esercitata dalle acque meteoriche.

Anche in tale occasione si ribadisce di non escludere nel prossimo futuro opere manutentive e/o di consolidamento di tale tratto di scarpata.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "78".

Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

### **PARTI COMUNI**

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

Per il fabbricato in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con le altre porzioni immobiliari, anche oggetto del presente Procedimento.

Si rileva infatti che il fabbricato risulta nel suo complesso costituito catastalmente da una unica unità immobiliare, ad uso abitativo, corredata di ampia area scoperta pertinenziale, ed avente quindi accesso autonomo, sia carrabile che pedonale dalla pubblica via Colle del Lupo, ma anche ulteriore accesso materialmente costituito da un cancello con struttura metallica posto in estremità sud ovest dell'area pertinenziale, per tramite di privata viabilità, quest'ultima peraltro a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord.

Viabilità quest'ultima che non risulta essere catastalmente individuata come un bene comune, ma avente una propria identificazione e rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dai due distinti mappali n. 948 et n. 868 subalterno 2, quali aree urbane rispettivamente di mq. 1.880 et mq. 30.

A titolo informativo si segnala che nell'ambito di quest'ultima area identificata appunto dal mappale n. 868 subalterno 2, risulta altresì insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati, in tre distinti comparti, i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, che da quanto rilevabile in loco, dovrebbero essere unicamente a servizio, tra altre, delle porzioni immobiliari identificate nella presente perizia come Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4, ma non anche quindi al fabbricato in trattazione.

Non avendo però totale certezza della situazione, in quanto in tal senso niente è stato riferito o dimostrato allo scrivente anche in sede dei sopralluoghi, si è ritenuto opportuno portare in evidenza questo aspetto, nel caso in cui venisse accertata invece l'utilità di tale manufatto anche per il fabbricato in trattazione.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

Viabilità e manufatto di alloggiamento contatori da ritenersi pertanto a comune, o comunque da attribuirsi in proprietà in quota parte anche all'unità abitativa in questione sulla scorta della quota pari a 5/7 di proprietà che all'attualità la Società esecutata risulta vantare su tali beni, ovvero la quota residua alla stessa in virtù delle vendite di due porzioni immobiliari di abitazioni inserite nel medesimo contesto immobiliare in cui è ubicato il fabbricato di abitazione in trattazione, ed avvenute evidentemente in data antecedente alla instaurazione del presente Procedimento, ovvero con atto ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare.

Atti con i quali è stata in effetti assegnata, ad ognuna delle due porzioni immobiliari di abitazione venduta, la quota di comproprietà pari ad 1/7 sulla menzionata viabilità e relativa scarpata inerbita e quindi anche sul manufatto di alloggiamento contatori delle utenze, residuando appunto alla Società esecutata la quota di comproprietà pari a 5/7.

Volendosi soffermare un attimo su tale aspetto, ed entrando un poco più nello specifico, si segnala che nel citato atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal mappale n. 863 sub. 1 (non di interesse della presente procedura), quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale dante causa dell'odierna società esecutata, risulta essere stata allegata una planimetria dimostrativa sulla quale è stata individuata con colorazione gialla proprio l'area costituita dalla viabilità privata di accesso con relativa scarpata inerbita, e quindi anche ricomprendente il manufatto di alloggiamento contatori delle utenze.

A maggiore chiarezza, un estratto di tale planimetria viene unito alla presente come allegato n. "20", ove con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu è evidenziato anche il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze, che si ribadisce ulteriormente, quest'ultimo apparentemente non a servizio anche del fabbricato di abitazione in trattazione.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare anche alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti allocati i vari contatori delle utenze, mentre come allegato n. "69" si unisce copia dei due atti pubblici di compravendita appena sopra menzionati ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018, ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023.

Sulla scorta di quanto appena sopra segnalato, e quindi a maggior chiarimento, si precisa che la menzionata viabilità privata e manufatto di alloggiamento contatori utenze, in quota parte, risultano identificare l'ulteriore "bene n. 14" descritto nella presente perizia e facente parte sempre del "Lotto n. 9", in quanto entità queste ultime che insieme alla porzione immobiliare di abitazione in trattazione risultano evidentemente funzionali tra loro.

In tal senso si rimanda anche al regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche il fabbricato in trattazione, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo", ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla sopra menzionata viabilità privata.

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Ulteriore aspetto che si ritiene infine opportuno evidenziare, lo si individua nelle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale al fabbricato di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Per tale questione si ritiene ragionevole rimandare anche a quanto disciplinato dal citato Regolamento di condominio.

Valutato quanto sopra si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso, e come già anticipato in precedenza, vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati effettivamente a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e cavidotti anche attinenti le utenze di luce, acqua e gas.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, come allegato n. "63".

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene unicamente di puntualizzare che quanto in trattazione, ovvero la viabilità privata con relative pertinenze, risulta già di per sé un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

Volendo comunque analizzare un poco più approfonditamente la questione, si evidenzia come la stessa si presenti allo stato dei luoghi come unico accesso sia carrabile che pedonale, a varie porzioni immobiliare di abitazione oggetto della presente perizia, e quindi di collegamento poi con la pubblica via Colle del Lupo posta più a nord.

Privata viabilità che risulta interamente asfaltata e lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata, da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est - ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche quest'ultima peraltro oggetto della presente perizia ed individuabile nel "Lotto n. 9" come identificata dal mappale n. 947.

Scarpata che proprio nella sua parte iniziale in estremità nord, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della menzionata pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica.

Analogha verifica che si ripropone anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Estremità nord della scarpata inerbita ritroviamo altresì allocato un paolo ENEL, non rilevando in tal senso la presenza di dedicati atti di costituzione di servitù, salvo appunto scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta.

Viabilità privata che nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est, attualmente individuabile al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per tale area è necessario subito evidenziare come la consistenza della stessa, contrariamente alla residua maggior consistenza appena sopra descritta ed identificata al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948, non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale, in quanto individuata invece al Catasto Fabbricati in uno specifico elaborato planimetrico come avente una forma pressoché triangolare, nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

Si riferisce peraltro che secondo quanto potuto verificare, all'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della sopra citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali".

L'accertamento dell'effettiva allocazione del citato manufatto in muratura all'interno di tale area non è di così facile intuizione, valutato che come anticipatamente accennato la consistenza della stessa non ha un immediato riscontro grafico sulla mappa catastale.

In tal senso ci viene in aiuto una correlazione tra quanto graficamente riportato nella mappa catastale e quanto riportato nel citato elaborato planimetrico unito alla denuncia di variazione acquisita in data 16.05.2008 al n. 4294.1/2008 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0087953), ma soprattutto, ed in particolare, quanto anche graficamente riportato ed individuato nella planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico di compravendita attinente una porzione immobiliare non evidentemente oggetto del presente Procedimento, ma comunque ubicata nel medesimo contesto edilizio in cui è presente anche quella in trattazione.

Trattasi in particolare di atto pubblico già richiamato, stipulato ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, ed attinente la porzione immobiliare attualmente identificata dal

mappale n. 863 sub. 1, quest'ultima già di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale dante causa dell'odierna società esecutata.

Stante ciò si rileva da tale planimetria, e quindi per quanto di interesse, che l'area sulla quale risulterebbe insistere il manufatto all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, ma anche la privata viabilità con relativa scarpata appena sopra anch'essa menzionata, sono evidenziate con campitura di colore giallo, mentre la porzione immobiliare di che trattasi risulta individuata con la distintiva lettera "A2".

A maggiore chiarezza di tutto quanto fin qui esposto si unisce alla presente come allegato n. "20" un estratto della predetta planimetria dimostrativa unita all'atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 27.03.2018, ove appunto tutto quanto sopra prospettato, compreso anche la privata viabilità, è evidenziato con velatura di colore giallo, e nel particolare il manufatto individuabile come quello all'interno del quale risultano plausibilmente allocati i contatori delle utenze, è altresì specificatamente individuato con cerchiatura e relativa freccia indicatrice di colore blu.

Ulteriore elemento che consente di annoverare, senza alcun dubbio, l'area in trattazione come una utilità comune, si rintraccia nel fatto che al di sotto della medesima, con particolare riferimento al tratto asfaltato, e quindi secondo anche le risultanze della documentazione tecnica progettuale afferente l'edificazione delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui è a servizio, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze di acqua, luce e gas, che trovano appunto i relativi contatori nel sopra menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Andando a focalizzare l'attenzione sullo stato effettivo dei luoghi, non sfugge infatti la presenza, lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata, di chiusini a copertura dei sottostanti vari pozzetti plausibilmente di ispezione e/o di collegamento con le varie tubazioni degli scarichi provenienti dalle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio, nonché la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi evidentemente di raccolta delle acque meteoriche.

Volendo riassumere, trattasi sostanzialmente di opere ed impianti costituenti le cosiddette "opere di urbanizzazione" andate ad eseguire a corredo e completamente proprio delle porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio.

A maggiore ancora delucidazione degli aspetti evidenziati, si ritiene opportuno rimandare quindi alla ricognizione fotografica appositamente redatta per lo scopo, e con relativa planimetria dimostrativa dei vari punti di vista di ciascuna ripresa fotografica, che si unisce alla presente come allegato n. "21", e raffigurante nel suo complesso sia la privata viabilità che il manufatto in muratura all'interno del quale risultano appunti allocati i vari contatori delle utenze.

## **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, costituente di fatto un'area scoperta marginale di dimensioni planimetriche pressoché irregolari, residuata in conseguenza degli interventi di edificazione andati ad effettuare nell'ambito dell'originario lotto di maggior consistenza, e che secondo quanto desumibile dalla documentazione catastale si rileva non avere diritto su parti e/o enti comuni con altre unità immobiliari.

Proprio sotto tale aspetto, e quindi in relazione alla sua accessibilità, si rimanda a quanto già motivato al paragrafo "consistenza".

Per quanto occorrer possa si ritiene utile segnalare che in estremità nord dell'appezzamento di terreno, ovvero in prossimità dello stesso, su tale lato, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulta presente un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della menzionata pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sulla limitrofa scarpata inerbata a corredo della viabilità privata identificata catastalmente dal mappale n. 948, o se ancora insistente invece su area pubblica.

Analoga verifica che si ripropone anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile in estremità est del terreno in argomento, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^ - 2^

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

Stante ciò si reputa comunque opportuno rimandare integralmente a quanto già esplicitato al paragrafo "parti comuni", in quanto di attinenza anche per il presente paragrafo, e comunque si ritiene altresì utile segnalare che il fabbricato di interesse risulta essere stato interessato, anche se indirettamente, dalle dinamiche attinenti la costruzione di cinque nuovi fabbricati bifamiliari, nell'ambito dei quali risultano presenti oltretutto le porzioni immobiliari identificate nella presente perizia come Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 et 8.

Fabbricati che risultano estendersi a partire dal confine sud dell'area pertinenziale del fabbricato, ed edificati sulla scorta di una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione stipulata dall'allora proprietario signor ## [REDACTED] #, ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;
- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non

ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716.

Porzione quest'ultima che per gran parte del suo sviluppo, risulta di fatto in adiacenza alla recinzione lato est dell'area pertinenziale del fabbricato in questione, ovvero a confine con la medesima.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, si può invece riferire che sulla base della documentazione e corrispondenze che è stato possibile reperire all'interno delle pratiche messe a disposizione dello scrivente, si rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.07.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.07.2008.

Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.05.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato:

1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente;
3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate;
4. di trasmettere ...omissis.....".

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Ecco che proprio sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, e quindi ai fini di quanto in trattazione nel presente paragrafo, si ritiene avanzare ulteriori ancora analisi nel merito, ovvero il fatto che a filo interno e lungo tutto lo sviluppo del tratto di recinzione a delimitazione, sul lato est, dell'area pertinenziale con la menzionata pubblica via Colle del Lupo, e quindi plausibilmente all'interno dell'area pertinenziale stessa, risultano materialmente presenti pali dei lampioni a servizio dell'illuminazione pubblica.

Oltretutto si accerta, a filo interno di tale tratto di recinzione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità sud est dell'area scoperta pertinenziale, la presenza di un palo ENEL.

Si ritiene in tal senso segnalare che esistono quindi incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancelli carrabili che pedonale di accesso al fabbricato di che trattasi.

Incertezze che risiedono quindi nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione risulti o meno effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata.

In tal senso si rimanda anche a quanto graficamente individuato e precisato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.05.2008 al n. 12595 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 374/D/08 di Pratica Edilizia, ove da quanto interpretabile specificatamente nei grafici uniti al relativo deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32007 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 674/09, risulterebbe che porzione di tale recinzione sia stata addirittura realizzata, leggermente arretrata, rispetto appunto al filo stradale della pubblica via Colle del Lupo, ovvero dal filo stradale così come individuato in detti grafici progettuali.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente anche quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Per quanto possa poi tornare utile ai fini del presente paragrafo, si riferisce, nell'ambito dell'area pertinenziale esclusiva, della presenza di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali

dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Al presente paragrafo si ritiene di rimarcare il fatto che quanto in trattazione è da ritenersi un bene di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in argomento, rimandando in tal senso, a quanto integralmente riportato ed analizzato anche al paragrafo "parti comuni". Ad implementazione di quanto già proposto si vuole invece puntualizzare in merito ad alcuni aspetti che potranno poi essere all'uopo discussi ed analizzati dai vari eventuali aggiudicatari dei beni.

Un primo aspetto riguarda il fatto che una piccola porzione di viabilità privata in trattazione, individuabile nell'area ubicata in estremità nord est e contraddistinta sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2, che sulla base delle dinamiche ed esigenza di cui al presente Procedimento, nonché sulla scia di quanto già pattuito e risultante dagli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 ed ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023 (entrambi uniti in copia alla presente come allegato n. n. "69"), è di fatto attribuibile in proprietà pro quota alle varie porzioni immobiliari a cui è a servizio o comunque, in qualche maniera funzionale.

Porzioni immobiliari che per maggiore chiarezza si individuano catastalmente nei mappali n. 863 subalterni 1 et 2, n. 864 subalterni 1 et 2 et n. 865 subalterni 1 et 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto invece dal mappale n. 868 subalterno 1, anche quest'ultimo oggetto del presente Procedimento, ovvero tutte quelle unità abitative contemplate nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Quanto sopra per significare che su tale porzione di viabilità, come già precisato, tra l'altro, anche al paragrafo "parti comuni", risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, e conseguentemente anch'esso da ritenersi a comune alle unità abitative tutte appena sopra menzionate.

Stante ciò, e da quanto accertabile almeno a livello visivo, si precisa però che all'intero di tale manufatto, non risulta la presenza dei contatori delle utenze di acqua, luce e gas a di pertinenza del fabbricato di abitazione individuato catastalmente dal mappale n. n. 868 subalterno 1, e che a miglior comprensione si precisa essere individuato come "bene n. 9 del presente "Lotto n. 9".

Non avendo però totale certezza della situazione, in quanto in tal senso niente è stato riferito o dimostrato allo scrivente anche in sede dei sopralluoghi, si è ritenuto opportuno portare in evidenza questo aspetto, nel caso in cui venisse accertata invece l'utilità di tale manufatto, anche per il fabbricato in trattazione.

Quanto sopra, ed all'occorrenza, si ritiene possa elemento di discussione ed eventuale revisione anche dell'attuale regolamento di condominio.

Un secondo aspetto da segnalare consiste nell'accertamento e verifica dell'effettivo assoggettamento dell'intera viabilità privata in trattazione a servitù di passo, e quindi analisi quella di seguito riportata, che vuole essere un mero strumento informativo in aiuto all'eventuale aggiudicatario dei beni, e quindi propedeutico per eventuali sistemazioni e/o regolarizzazioni che potranno intervenire anche a livello giuridico tra i vari eventuali aggiudicatari.

Quanto sopra in conseguenza delle incongruenze o comunque discrasie e contraddittorietà tra i vari atti e documenti che disciplinano o hanno disciplinato tale aspetto.

Andando in ordine cronologico si rileva che secondo il regolamento di condominio appena sopra richiamato, così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata, e quindi saldo diverse e più aggiornate stesure non prodotte allo scrivente, emerge che la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in tale documento come "strada privata di accesso e scarpata", risulta testualmente "gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...", ove il cosiddetto "terreno residuo" è riferito evidentemente all'appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947, quest'ultimo facente parte del "Lotto n. 9" della presente perizia.

Ecco che già in questa prima fase nasce la perplessità secondo la quale viene individuata una servitù di passo a favore del bene in argomento, laddove, secondo fonti giurisprudenziali, e salvo quindi diversi ed ulteriori pareri e/o sentenze, un regolamento di condominio non può essere un titolo idoneo a costituire servitù, poiché vengono meno tutti gli elementi essenziali propri di un contratto costitutivo di servitù e nello specifico la volontà del terzo, la forma, la causa e l'oggetto.

Il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1138 c.c., è difatti un atto volto a disciplinare l'uso esclusivo delle cose comuni ed essendo privo di natura negoziale, non ha la funzionalità di costituire una servitù tra i condomini e terzi non appartenenti allo stabile condominiale.

A maggior chiarimento si rimanda alla lettura del contenuto del menzionato regolamento di condominio che trovasi unito in copia come allegato n. "70".

Passando quindi ora ad analizzare invece il contenuto del primo atto di compravendita che ha interessato una porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 863 sub. 1) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, si evince testualmente che "la parte venditrice si riserva il diritto di passaggio, con ogni mezzo e per ogni tempo, su tutta la viabilità privata (mappale 948 e 868 sub. 2 del foglio 91) per l'accesso ai terreni residuati derivanti dal frazionamento della strada stessa e della scarpata, ed identificati catastalmente nel foglio 91 dal mappale 947".

Anche in questo caso emerge che l'allora Società proprietaria e venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale poi dante causa dell'attuale Società esecutata, si era riservata appunto il diritto di passaggio per l'accesso all'appezzamento di terreno appena sopra citato.

Nella indicazione della riserva di passaggio non è però stata inclusa la clausola "per sé, suoi eredi od aventi causa", interpretando pertanto il decadimento di tale servitù nel momento in cui tale Società venisse estinta, o comunque non fosse poi più stata proprietaria dell'appezzamento di terreno in argomento, come effettivamente poi è avvenuto.

Infatti con atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, unito peraltro in copia come allegato n. "4", la menzionata Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata scissa andando a costituire, tra l'altro, l'attuale Società esecutata.

In tal senso, ed andando a prendere poi in esame il contenuto di un secondo atto di compravendita che ha interessato una ulteriore porzione di un fabbricato bifamiliare (mappale n. 864 sub. 2) con relativi diritti sulla viabilità privata in trattazione, ovvero l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola

Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio a favore dell'allora Società venditrice, ovvero l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A maggior chiarimento si unisce come allegato n. "69" copia degli atti pubblici di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, e ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741.

In tema di servitù si ritiene evidenziare un ulteriore ancora aspetto, emerso in sede di sopralluogo e quindi di verifica dello stato effettivo dei luoghi.

Come già precisato anche al paragrafo "parti comuni" è accertabile in loco la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinentziali alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est.

Sempre da quanto accertabile a livello visivo, sembrerebbe che tali pozzetti di raccolta convogliano le acque meteoriche all'interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero convogliate ed indirizzate verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà.

Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord, stante il fatto che, in tale zona, in prossimità del confine con il terreno posto a valle, sul lato ovest, (quest'ultimo peraltro oggetto della presente perizia ed individuato nel "Lotto n. 9" come mappale n. 947), se non insistente anche su quest'ultimo, risulta sfociare una condotta in cemento di dimensioni comunque non trascurabili.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se a quest'ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, , ovvero se la stessa funga da scarico per eventuali ed ulteriori tipologie di liquami.

Accertamento che si renderà all'uopo necessario e che si demanda a carico dell'eventuale aggiudicatario, ovvero a verifiche che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

Come appunto già segnalato al paragrafo "parti comuni" si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell'ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto dalla scarpata inerbita, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionamenti, ed eventualmente a chi risultano a servizio, non escludendo in tal senso, accertata la effettiva situazione giuridica e funzionale degli stessi, la necessità di andare in futuro a disciplinare tale situazione mediante anche costituzioni di servitù o quant'altro risulti necessario.

Quanto sopra segnalato si reputa al presente paragrafo segnalare altresì che quanto in oggetto scaturisce in conseguenza della edificazione ex novo, tra gli altri, dei fabbricati bifamiliari a cui risulta di fatto a servizio, su terreno per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Quale mera indicazione ed anticipazione di quanto più nel dettaglio riportato in dette convenzioni edilizie, e quindi limitatamente a quanto può rilevarsi utile ai fini dell'argomento trattato per nel presente "paragrafo", si riferisce che l'allora concessionario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di:

- "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese;

- cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune.

In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Stante le sopra indicate pattuizioni si rileva che ancora oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero anche del bene in parola.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione ed interpretazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

## **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

In tema di servitù si ritiene evidenziare quanto emerso in sede di sopralluogo e quindi di verifica dello stato effettivo dei luoghi, segnalando che in estremità nord ovest dell'appezzamento di terreno, in prossimità del confine con la scarpata inerbita di corredo della viabilità privata identificata catastalmente dal mappale n. 948, se non insistente proprio anche sul terreno in trattazione, risulta sfociare una tubazione in cemento di

dimensioni comunque non trascurabili.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se a quest'ultima tubazione, di non ben chiara natura e provenienza, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata appena sopra menzionata, ovvero se la stessa funga da scarico anche per eventuali ed ulteriori tipologie di liquami.

Accertamento che si renderà all'uopo necessario e che si demanda a carico dell'eventuale aggiudicatario, ovvero a verifiche che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

E' infatti accertabile in loco, a partire proprio dal punto in cui risulta sfociare tale tubazione, la presenza di una fossetta campestre a cielo aperto che risulta proseguire verso sud, e quindi per tutta la lunghezza dell'appezzamento di terreno in argomento, fino ad andare ad innestarsi con l'ulteriore fossetta, quest'ultima posta ortogonalmente, ovvero posta lungo l'estremità sud dell'appezzamento di terreno stesso.

Fossetta campestre che risulta apparentemente realizzata proprio per convogliare i reflui derivanti dalla tubazione appena sopra menzionata verso appunto l'ulteriore fossetta campestre presente in estremità sud.

Come appunto già segnalato al paragrafo "parti comuni" si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che in estremità nord dell'appezzamento di terreno, ovvero in prossimità dello stesso, su tale lato, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulta presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della menzionata pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sulla limitrofa scarpata inerbita a corredo della viabilità privata identificata catastalmente dal mappale n. 948, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile in estremità est del terreno in argomento, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sulla limitrofa scarpata inerbita a corredo della viabilità privata identificata catastalmente dal mappale n. 948.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionanti, ed eventualmente a chi risultano a servizio, non escludendo in tal senso, accertata la effettiva situazione giuridica e funzionale degli stessi, la necessità di andare in futuro a disciplinare tale condizione mediante anche costituzioni di servitù o quant'altro risulti necessario.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio ulteriori tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, ulteriori pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto in trattazione risulta residuare quale area originariamente di maggior consistenza, sulla quale sono stati eseguiti interventi di nuova edificazione, e quindi all'attualità facente parte di contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari andate ad edificare, ed oggetto sempre della presente perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1<sup>-</sup>-2<sup>^</sup>**

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", vogliono presentarsi come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore del fabbricato di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

il fabbricato di abitazione risulta completamente libero su tutti e quattro i lati con esposizione pertanto ovest, sud, est ed ovest, ovvero con affacciato sulla pubblica via Colle del Lupo sul lato est, su distacco con altro fabbricato bifamiliare sul lato sud, mentre sui lati ovest e nord con viabilità privata, o comunque area privata;

- Composizione

il fabbricato di abitazione risulta svilupparsi su tre livelli fuori terra, e composta allo stato dei luoghi, ovvero secondo l'utilizzo dei vari locali così come rilevabile in loco, al piano terreno da ampio ingresso - soggiorno, pranzo, cucina con locale di servizio ad uso dispensa, locale w.c., e quindi disimpegno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento con il sovrastante piano primo; al piano primo invece da disimpegno di sbarco, altro disimpegno "notte", tre ampie camere di cui una dotata di locale doccia w.c., oltre ulteriore locale doccia w.c.; al piano secondo "sottotetto" (mansarda) direttamente accessibile sempre dal menzionato vano scala, risulta composta da disimpegno di sbarco oltre piccolo ballatoio, ulteriori due disimpegni "notte", quattro locali oltre ulteriore ancora locale doccia w.c.;

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di realizzazione può plausibilmente essere fatta risalire ai primi anni '800, e salvo eventuali consolidamenti andati ad eseguire nel corso degli anni, non è stata reperita alcuna documentazione dalla quale si possa rilevare la effettiva tipologia costruttiva, e per tale motivo si presume essere fondazioni del tipo "continue" e cioè la modalità più semplice e diffusa in quegli anni, se non addirittura inesistenti, ovvero dotato comunque di elementi e/o strutture evidentemente non equiparabili come tipologia e consistenza a quelle che normalmente vengono invece oggi realizzate sulla base di precisi criteri e dettami normativi, laddove si procedeva invece con la edificazione dei fabbricati sulla base dell'"esperienza" dell'artigiano e/o ditta che eseguiva l'intervento, nonché sulla conoscenza del territorio.

- Strutture verticali:

riferendosi in tal senso alle murature in elevazione, sia interne che esterne, e da quanto desumibile visivamente e dallo spessore delle stesse si presume essere realizzate in muratura di pietrame mista a laterizio e/o mattoni;

- Solai di interpiano:

sulla base di quanto visibilmente accertabile in loco, non è definibile con certezza la tipologia della struttura dei solai di calpestio e di interpiano dell'intero fabbricato, ipotizzando in tal senso comunque realizzati in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, ed attingendo anche in questo caso a quanto rilevabile a livello visivo, si ipotizza avere struttura in latero cemento, con tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, ed aggetti di gronda in c.a.

Non è dato sapere se risulta presente guaina bituminosa e/o materiale isolante sull'estradosso della struttura.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "marsigliese";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locali di abitazione al piano terreno: h. mt. 2,74/2,75 circa;

- locali di abitazione al piano primo: h. mt. 2,78/2,80 circa;

- locale doccia w.c. al piano primo: h. mt. 2,87 circa;

- locali mansarda al piano secondo "sottotetto": h. media variabile da mt. 2,80 e mt. 2,90 circa in virtù delle falde inclinate della copertura.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate di colore rosso antico, con riquadrature alle varie finestre e porte - finestre di color panna.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

- Pavimentazione interna e rivestimenti:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda i locali di abitazione posti al piano terreno e primo, compreso disimpegno "notte" risulta realizzata in parquet di legno con elementi prefiniti delle dimensioni circa cm. 92 x 10, posti in orizzontale, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale sempre in legno;

- per quanto riguarda i locali mansarda posti al piano secondo "sottotetto", risulta realizzata in parquet di legno con elementi prefiniti delle dimensioni circa cm. 60 x 10, posti in orizzontale, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale sempre in legno;

- il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sui lati nord ed est, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro con fascia all'altezza dei piani di lavoro e fascia sommitale, di chiusura, di colore rosso, delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale.

- per quanto riguarda il locale dispensa al piano terreno, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore "verde acqua", delle dimensioni di cm. 20 x cm. 20 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con stucco di colorazione chiara, e rivestito a parete con mattonelle di dimensioni sempre cm. 20 x 20 di colore chiaro poste sempre in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,00;

- i vari disimpegni di sbarco delle varie rampe scale ai piani primo e secondo e ballatoio al piano secondo realizzata in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- w.c. posto al piano terreno pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 10 x 10 poste

in diagonale con tonalità di colore turchese, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 10 x 10 di colore chiaro poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,00, ma con fascia iniziale avente medesima tonalità di colore della pavimentazione, mentre di chiusura in mattonelle decorate.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, tazza e w.c., rubinetteria di serie marca "ideal standard", e munito di piccola apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- doccia w.c. posto al piano primo, ed a servizio della camera, pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in diagonale con tonalità di colore beige chiaro, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 20 di colore chiaro poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,20, oltre fascia di chiusura in listelli decorati.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- doccia w.c. posto sempre al piano primo, pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in diagonale con tonalità di colore turchese, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 20 di colore chiaro poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,20, con prima fascia caratterizzata da mattonelle decorate, quindi fascia di rigiro con listelli sempre decorati, ed infine fascia di chiusura con mattonelle di colore chiaro.

- doccia w.c. posto al piano secondo pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in diagonale con tonalità di colore turchese, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 20 di colore chiaro poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,20, con fascia di chiusura con listelli decorati.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazza e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (porta - finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte in legno massello rifinite con verniciata di colore bianco laccato;

- esterni (finestre e porte - finestre) costituiti da struttura in legno con vetrocamera anch'essi verniciate di colore bianco laccato, e dotati di persiane esterne anch'esse ad ante apribili del tipo alla "fiorentina", sempre in legno laccate colore bianco.

Il portino di ingresso principale nonché l'ulteriore posto nel locale cucina, risultano realizzati sempre con struttura in legno a due ante apribili laccate colore bianco e dotato di specchiature.

Le porte - finestre ubicate al piano secondo "sottotetto" (mansarda) risulta dotati di ringhiera metallica a disegno semplice, mentre le finestre poste a servizio dei locali al piano terreno risultano dotate di inferriate metalliche, anch'esse a disegno semplice.

- Scale interne:

rampe scale interne di collegamento tra i vari piani con struttura presumibilmente in c.a. e rivestite da elementi scalino (pedata ed alzata) in marmo pietra serena, con relativo battiscopa laterale e ringhiera metallica a disegno semplice di corredo.

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle presumibilmente in pietra naturale per quanto attiene il marciapiede perimetrale al fabbricato ed i vari camminamenti posti sul lato sud, tra cui quello di comunicazione con il cancellino pedonale.

Per quanto attiene invece ulteriori porzioni, identificabili orientativamente nella pavimentazione che identifica i due accessi carrabili, nonché l'area in prosecuzione degli stessi, fino a al raggiungimento del marciapiede perimetrale al fabbricato, risultano pavimentate con elementi tipo "sanpietrini" in roccia leucitite di colore grigio, o comunque in tozzetti "autobloccanti" di tipo invecchiato.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento, con la precisazione che una prima parte in estremità

nord risulta avere giacitura in leggera pendenza, le porzioni lati est e nord risultano avere invece giacitura pressoché pianeggiante, mentre la residua porzione ovest risulta avere in una prima zona limitrofa al fabbricato giacitura pressoché pianeggiante, per poi proseguire con pendenza a scendere fino alla privata viabilità posta in estremità su tale lato.

Area pertinenziale che nel suo complesso risulta pertanto interamente delimitata.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente anche per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia murale marca "Hermann" posta all'interno del locale disimpegno al piano secondo "sottotetto" (mansarda), corredata di radiatori in alluminio (o come effettivamente siano) installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei quattro servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Non è dato sapere se per tale caldaia sono stati correttamente eseguiti i necessari controlli periodici da effettuarsi da manutentore specializzato, e quindi se dotato di regolare libretto di impianto e quindi dei vari rapporti di controllo di efficienza energetica.

In tal senso si rileva comunque che secondo gli accertamenti e ricerche effettuate dallo scrivente anche presso l'URP della Regione Toscana, come meglio già puntualizzato al paragrafo "precisazioni", e quindi da quanto riferito, non è stato individuato per la porzione immobiliare in trattazione il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- impianto citofonico;

- impianto di allarme;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche;

- impianto TV dotato di antenna e/o anche parabola poste nell'ambito della copertura della porzione immobiliare;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con relativo contatore posto in apposito spazio ricavato sempre all'interno del medesimo manufatto in muratura in cui è presente anche quello elettrico appena sopra menzionato;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica;

- allacciamento alla rete di gas metano.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto potrà essere rintracciato e/o fornito all'eventuale aggiudicatario, accertato che nessuna dichiarazioni di conformità dei medesimi è stata rintracciata tra la documentazione tecnica fornita allo scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale.

In tal senso si può unicamente riferire del fatto che andando ad analizzare appunto la sopra menzionata documentazione tecnica, ovvero sulla base delle indicazioni fornite, ad esempio, all'interno della pratica edilizia attinente la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1628/02 del 25.07.2002, meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", emerge che tra gli interventi previsti, figurano anche il "rifacimento dell'impianto termo - idraulico ed elettrico".

E' evidente che non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, e rimandando in ogni caso per le loro più precise e puntuali caratteristiche e tipologie, sia qualitative che quantitative, ad una più accurata verifica da eseguirsi all'uopo anche mediante saggi.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "64", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "62" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma

di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il bene staggito è ubicato nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di fabbricato di remota costruzione, elevato da terra a tetto, ad uso abitativo, posto nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposto quindi su tre livelli fuori terra, tutti comunicanti tra loro a mezzo di vano scala interno, tutto circondato da ampia area scoperta pertinenziale di uso esclusivo, con accessi indipendenti, sia carrabili che pedonale dalla pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso "secondario" da viabilità privata.

Volendo proporre quindi una descrizione più dettagliata di quanto di interesse si ritiene opportuno iniziare dall'area esterna pertinenziale avente nel suo complesso una conformazione planimetrica pressoché triangolare, completamente recintata, e delimitata ad ovest da privata viabilità, a nord, per un piccolissimo tratto, da area sempre privata nell'ambito della quale risulta inserito manufatto in muratura all'interno del quale sono allocati i contatori utenze a servizio porzioni immobiliari, tra l'altro, riferite al Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 della presente perizia, sul lato est da la pubblica viabilità Colle del Lupo, mentre sul lato sud, a delimitazione con aree scoperte, queste ultime pertinenziali ad altre porzioni immobiliari.

Volendo entrare un poco più nel dettaglio si riferisce avere una giacitura pressoché pianeggiante nella sua porzione lato sud per poi presentare una leggera pendenza sviluppandosi verso nord.

Nella sua estremità ovest risulta avere invece una giacitura un poco più acclive in quanto costituita di fatto da una leggera scarpata che dal livello del piano di impostazione del fabbricato si va a ricollegare alla quota evidentemente più bassa della sede viaria della privata viabilità presente appunto in estremità ovest.

Su quest'ultimo lato l'area pertinenziale risulta pertanto delimitata con cordonato basso in calcestruzzo vibrocompresso, quest'ultimo peraltro avente funzione di contenimento della predetta sede viaria asfaltata della privata viabilità, e quindi da recinzione metallica costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, quest'ultima leggermente arretrata rispetto al cordolo, e quindi posizionata all'interno dell'area stessa.

Come già accennato si riferisce della presenza, in estremità sud di tale tratto di recinzione, di un cancello metallico avente larghezza tale da poter assolvere funzione di accesso sia pedonale che carrabile, e di natura evidentemente "secondaria" rispetto agli ulteriori accessi descritto di seguito, in quanto plausibilmente realizzato anche al fine di consentire l'accesso all'area pertinenziale a mezzi agricoli, e quindi anche al fine di agevolare la pulizia e manutenzione della medesima area che si ricorda su tale lato presentare una giacitura un poco più acclive.

In estremità nord, e secondo quanto accertabile dalle risultanze catastali correlate allo stato di fatto, si può riferire che non risulta delineata con certezza, in quanto allo stato dei luoghi risulta estendersi fino al citato manufatto in muratura all'interno del quale sono allocati i contatori delle utenze, ma che secondo appunto quanto desumibile dalle risultanze catastali, il suo effettivo limite, risulterebbe invece terminare prima.

Accertamento questo che potrà essere più nello specifico verificato all'uopo, dall'eventuale aggiudicatario, a

mezzo anche di uno specifico rilievo topografico strumentale.

Proseguendo pertanto nella descrizione si rileva invece che su tutto il lato est, l'area pertinenziale risulta delimitata da muretto in pietrame faccia vista protetto sulla sommità da cimasa costituita da semplici mezzane di cotto, e sovrastante ringhiera metallica zincata a disegno semplice.

Recinzione che su tale lato risulta posizionata in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, rilevando in tal senso che nella sua prima parte iniziale, ovvero percorrendo la citata viabilità da nord verso sud, risulta inserito un primo accesso carrabile costituito da un cancello a battente, in posizione arretrata rispetto al filo stradale, quest'ultimo costituito quindi da una struttura metallica zincata, a due ante apribile, queste ultime ancorate alle rispettive colonne laterali realizzate sempre in pietrame faccia vista.

Cancello carrabile a disegno semplice, automatizzato mediante motoriduttori elettromeccanici interrati all'interno di apposite casse, e quindi comandato elettronicamente e dotato di relative fotocellule esterne e lampeggiante posizionato sulla sommità di una delle due colonne laterali.

Percorrendo ancora verso sud la pubblica viabilità ci imbattiamo poi nell'ulteriore secondo accesso carrabile, anch'esso costituito da cancello a battente, arretrato rispetto al filo stradale, ed avente sostanzialmente le medesime caratteristiche di quello appena sopra descritto.

Nell'ambito della configurazione di quest'ultimo accesso, rintracciamo anche la presenza, in prossimità e lateralmente al cancello carrabile, di un cancellino di tipo pedonale, ad unica anta apribile, con serrature elettrica con pulsante, plausibilmente collegata con l'impianto citofonico interno all'abitazione, e contraddistinto dal n.c. 2 della citata pubblica viabilità, quest'ultimo di fatto quale accesso principale al fabbricato in argomento.

Volendo ultimare la descrizione di tale tratto di recinzione è utile ricordare che nella parte interna della stessa, e quindi verosimilmente ubicati nella porzione dell'area pertinenziale comunque in esclusiva proprietà del fabbricato, risultano presenti, dislocati lungo tutto il suo sviluppo, i pali dei lampioni a servizio dell'illuminazione pubblica oltre che di un ulteriore palo ENEL in estremità sud.

in tal senso si rimanda a quanto già puntualizzato nel merito al dedicato paragrafo "servitu", censo, livello, usi civici", anche in relazione alle incertezze che conseguentemente scaturiscono da tale circostanza, in merito all'effettivo posizionamento di tale tratto di recinzione, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo.

Incetanze che risiedono quindi nella necessità di dovere accertare se lo stesso risulti o meno effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata, ovvero se nel corso della sua realizzazione sono stati rispettati i giusti limiti di proprietà anche in relazione a quanto prospettato nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.05.2008 al n. 12595 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 374/08 di Pratica Edilizia, ove da quanto interpretabile specificatamente nei grafici uniti al relativo deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32007 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 674/09, risulterebbe che porzione di tale recinzione sia stata addirittura realizzata, leggermente arretrata, rispetto appunto al filo stradale della pubblica via Colle del Lupo, ovvero rispetto al filo stradale così come individuato in detti grafici progettuali.

Per quest'ultima pratica si rimanda evidentemente anche quanto più nel dettaglio enunciato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Concludendo pertanto con la descrizione del tratto lato sud d'area pertinenziale, si riferisce che lo stesso risulta avere un andamento non lineare e comunque costituito da muretto basso con sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte, quale delimitazione con le aree scoperte a servizio di ulteriori porzioni immobiliari.

Stante ciò, si accerta che l'intera area pertinenziale, e quindi da intendersi nel suo complesso così come rilevabile allo stato dei luoghi, risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle presumibilmente in pietra naturale per quanto attiene il marciapiede perimetrale al fabbricato ed i vari camminamenti posti sul lato sud, tra cui quello di comunicazione con il cancellino pedonale.

Per quanto attiene invece le ulteriori porzioni, identificabili orientativamente nella pavimentazione che identifica i due accessi carrabili, nonché l'area in prosecuzione degli stessi, fino a al raggiungimento del marciapiede perimetrale al fabbricato, risultano pavimentate con elementi tipo "sanpietrini" in roccia leucitite di colore grigio, o comunque in tozzetti "autobloccanti" di tipo invecchiato.

La residua porzione dell'area esterna pertinenziale risulta invece lasciata inerbita con presenza in taluni casi di

piante e/o colture di varia natura a semplice ornamento,

Passando ora alla descrizione attinente nello specifico il fabbricato, e iniziando quindi dall'ingresso principale contraddistinto appunto dal n.c. 2 della via Colle del Lupo, si rileva essere costituito al piano terreno da un ampio locale ingresso - soggiorno, ampio locale pranzo con camino incastonato nell'ambito della parete lato ovest, cucina con locale di servizio ad uso dispensa, locale w.c., oltre a disimpegno dal quale si diparte la scala di comunicazione con gli ulteriori piani superiori.

Locali tutti comunicanti tra loro nonché dotati di aperture (finestre) prospettanti direttamente verso l'esterno, e quindi direttamente prospettanti sull'area scoperta pertinenziale, con la precisazione che il locale cucina risulta dotato altresì di ulteriore porta di accesso "secondaria".

Aperture che ad esclusione delle due porte di accesso, risultano altresì dotate di inferriate metalliche.

Anche in questa sede, e quindi come già accennato al dedicato paragrafo "stato conservativo", preme ricordare e soffermarsi sul fatto che allo stato dei luoghi, e quindi in sede dei due sopralluoghi effettuati presso il bene in parola, sono emerse, a livello visivo, evidenze di fenomeni di umidità di risalita, che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti ai locali soggiorno, pranzo e cucina.

Stante ciò ed in prospettiva futura non è dato sapere se l'attuale situazione comunque accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento.

A titolo informativo si ritiene utile segnalare altresì la presenza, a tale piano, di un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto dei pianerottoli di riposo della rampa scale, e come tale, avente evidentemente altezze del tutto irrilevanti.

Proseguendo ancora e quindi salendo la rampa scale verso il sovrastante piano primo, ci imbattiamo in un primo disimpegno di "sbarco" di accesso al primo locale camera in estremità nord ovest ed un locale, opposto, ad uso doccia w.c. posizionato quindi in estremità nord est del fabbricato.

Proseguendo ci immettiamo quindi in un ulteriore disimpegno "notte" di accesso alle ulteriori due camere, entrambi aventi dimensioni comunque ampie, di cui una, ovvero quella di maggiore consistenza, dotata di locale doccia w.c. ad uso esclusivo.

Locali anche questi ultimi tutti dotati di aperture (finestre) direttamente prospettanti verso l'esterno, ad eccezione dei due disimpegni.

Da tale piano e continuando a salire virtualmente le rampe scale raggiungiamo l'ultimo piano del fabbricato, ovvero il secondo piano "sottotetto (o mansarda)", ove ci imbattiamo anche in questo caso in un primo disimpegno di "sbarco" con piccolo ballatoio, e quindi, proseguendo, in un ulteriore disimpegno "notte" che consente l'accesso agli ulteriori tre locali presenti a tale piano attualmente allestiti quali camere.

Disimpegno "notte" che ci immette ulteriormente, in altro ancora piccolo disimpegno, quest'ultimo di accesso ad ulteriori due locali, opposti tra loro, ovvero ulteriore doccia w.c. in estremità nord est del fabbricato, ed ulteriore locale invece in estremità sud est.

Disimpegno quest'ultimo all'interno del quale si segnala oltretutto essere installato a parete, il generatore di calore a servizio evidentemente dell'intero fabbricato di abitazione.

Locali tutti, anch'essi dotati di aperture (porte - finestre) con opportuni parapetti, e direttamente prospettanti verso l'esterno, ad eccezione dei due disimpegni in ultimo descritti.

Risultano altresì presentare altezze interne variabili alla luce del fatto che il loro soffitto è evidentemente costituito dalla struttura di copertura dell'intero edificio, che si ricorda essere del tipo a "padiglione" e quindi a più falde inclinate.

Volendo stilizzare, in ultimo, la descrizione appena sopra esposta si riferisce quindi di un fabbricato avente una conformazione geometrica del tutto regolare, ovvero a pianta pressoché quadrata, distribuito su tre piani fuori terra, individuando nella porzione al piano terreno i locali di abitazione costituenti di fatto la zona "giorno", mentre al piano primo gli ulteriori locali di abitazioni costituenti però la zona "notte", e quindi ultimando evidentemente con il piano secondo "sottotetto" comprendente ulteriori locali ad uso di "mansarda", o comunque con quella destinazione che potrà scaturire da una più puntuale interpretazione che potrà essere resa dal Comune di Pescia in relazione alle pratiche edilizie che hanno interessato, tra l'altro, anche proprio

questi ultimi locali.

Tutto quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

Per quanto possa tornare utile, e quindi a titolo meramente informativo, si segnala infine che sulla base di quanto accertabile in loco, nonché da quanto rilevabile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale, gli attuali accessi carrabili risulterebbero privi delle relative autorizzazioni rilasciate dal medesimo Comune.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico unito alla presente come allegato n. "64" schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intero fabbricato, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "62" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di una viabilità privata per la sua maggior parte asfaltata ed utilizzata anche per posteggio autoveicoli, la cui consistenza scaturisce sostanzialmente da uno scorporo andato ad effettuare a livello catastale dalla maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale sono stati poi edificati i vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione.

Scorporo che ha previsto pertanto la individuazione di più lotti, costituiti tra gli altri, dai vari fabbricati bifamiliari di nuova costruzione e relative aree scoperte pertinenziali, oltre che di ulteriori aree tra cui si annovera proprio la viabilità privata di accesso e quindi a servizio anche di alcuni dei sopra citati fabbricati di nuova edificazione.

In particolare, la viabilità in trattazione, che si ribadisce essere catastalmente individuata nel suo complesso dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, si snoda a partire dalla pubblica via Colle del Lupo a nord per svilupparsi con andamento leggermente curvilineo verso sud, ove trova poi termine.

Sul lato est risulta delimitata da recinzioni, di varia natura e tipologia, a separazione delle aree pertinenziali dei tre fabbricati bifamiliari, nonché dell'ulteriore fabbricato, quest'ultimo già esistente e di remota costruzione, che si snodano su tale lato, ed ai quali garantisce sia l'accesso pedonale che carrabile.

In estremità nord di tale lato, risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio dei tre fabbricati bifamiliari appena sopra menzionati.

Sul lato ovest, a margine quindi del limite asfaltato, è presente invece una zona inerbita ove risultano allocate piante ornamentali di "oleandro" intervallate da piante di cipresso e quindi i vari lampioni per l'illuminazione che si sviluppano per tutta la lunghezza del tratto asfaltato da nord verso sud.

In estremità nord di tale lato è accertabile altresì la presenza di un palo ENEL.

Sempre su tale lato ovest, rinveniamo poi una recinzione costituita da paletti in legno e rete metallica, dalla quale si diparte poi la scarpata inerbita che scende per proseguire in pendenza verso ovest con inclinazione pressoché lineare.

Su tale lato, e quindi a delimitazione con il terreno confinante, quest'ultimo individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947, non risulta nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine.

Ulteriore scarpata inerbita, di più contenute dimensioni, si rileva inoltre in estremità sud, ovvero a partire dalla fine della zona asfaltata fino ad arrivare alla fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro



individuabile plausibilmente come limite di proprietà con l'ulteriore terreno confinante non oggetto evidentemente del presente Procedimento.

Come già enunciato anche al paragrafo "stato manutentivo", emerge per quest'ultima scarpata inerbita l'evidenza di leggeri fenomeni di cedimento del terreno a causa dell'azione erosiva delle acque meteoriche, il tutto, plausibilmente quale conseguenza anche della movimentazione del terreno e/o del non corretto assestamento e compattamento dell'eventuale materiale di risulta assommato al di sotto a tale porzione di terreno in occasione dei lavori di edificazione dei fabbricati, tra gli altri, a cui la viabilità privata in argomento è a servizio.

Riacciandosi alla fossetta campestre appena sopra menzionata, posta in estremità sud della scarpata, è accertabile in loco il posizionamento all'interno della stessa, di un pozzetto caditoia nel quale va a confluire una tubazione in cemento, quest'ultima plausibilmente di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal tratto asfaltato della viabilità privata in trattazione.

Da tale pozzetto si dirama poi un corrugato che corre interrato per un breve tratto lungo la fossetta in senso est ovest, per poi ripresentarsi a cielo aperto nella parte più a valle, ovvero in corrispondenza dell'innesto dell'ulteriore fossetta a cielo aperto, quest'ultima proveniente però dal terreno individuabile nel contesto della presente perizia come "lotto n. 9" ed identificato catastalmente dal mappale n. 947.

Rimanendo in tema di tubazioni di scarico, se ne rileva ancora un'altra al piede della scarpata lato ovest, in estremità nord.

Quanto sopra per segnalare che non è dato sapere se anche quest'ultima condotta, di non ben chiara natura, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche quella di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata in trattazione, e se la stessa vada ad insistere anche sul terreno adiacente sul lato ovest appena sopra menzionato e costituente il "lotto n. 9" della presente perizia.

Come già segnalato su tale lato ovest non risulta infatti nessuna precisa ed inequivocabile delimitazione a conferma dell'effettivo confine tra la scarpata a corredo della viabilità privata ed il terreno adiacente.

Verifica questa che si demanda agli eventuali aggiudicatari dei beni, come peraltro anche l'accertamento della effettiva insistenza o meno nell'ambito della scarpata lato ovest, di due pozzi o presunti tali.

Come appunto già segnalato al paragrafo ""servitu', censo, livello, usi civici"" si ribadisce anche in questa occasione, e sempre a titolo informativo, che nell'ambito di una residua porzione della viabilità privata in argomento, ovvero nella porzione in estremità nord ovest (porzione del mappale n. 948), costituita di fatto da una scarpata, ovvero in prossimità della pubblica via Lucchese, secondo quanto accertabile in loco mediante un rilievo speditivo, risulterebbe presente un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica, in quanto comunque avente un parapetto di contenimento in fregio proprio alla pubblica via Lucchese, nonché ben visibile e raggiungibile da detta via.

In tal senso, e da quanto quindi rilevabile dai vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva per tale pozzo, o presunto pozzo, alcuna specifica indicazione anche in riferimento alla sua funzionalità, e quindi al suo eventuale utilizzo, ovvero se risulta correttamente dichiarato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali. Analoghe circostanze si ripropongono anche per una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziato verso sud di circa 50/60 mt., o quanti siano, da quello appena sopra menzionato.

Anche in questo caso è doveroso rimandare a maggiori e più approfondite verifiche che si rendessero all'uopo necessarie in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947.

Quanto sopra per segnalare quindi che non è dato sapere allo stato dell'arte se tali pozzi risultano effettivamente funzionanti, ed eventualmente a chi risulta a servizio.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita giudiziaria.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "21" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato, nonché a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "64".

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, costituente di fatto un'area scoperta marginale avente una conformazione planimetrica comunque irregolare, residua in conseguenza degli interventi di edificazione andati ad effettuare nell'ambito dell'originario lotto di maggior consistenza.

Rappresenta un'area posta quindi all'interno del territorio urbanizzato ma non avente alcuna potenzialità edificatoria, e quindi non interessata da previsioni di trasformazione, trattandosi appunto di un'area a destinazione agricola di tutela ambientale degli insediamenti limitrofi presenti.

Procedendo ad una sintetica descrizione dello stesso, e volendolo equipararla ad una forma geometrica, si rileva avere una conformazione sì irregolare ma comunque comparabile ad un triangolo isoscele, individuando la base, ovvero il lato più corto, nella sua estremità sud, e quindi le due rimanenti estremità sui lati ovest ed est che si vanno a congiungere in estremità nord, e quindi per una lunghezza complessiva in senso sud nord con andamento leggermente curvilineo, quantificabile in circa ml. 130, o quanti effettivamente siano, caratterizzato, da quanto visivamente in loco, da un manto completamente inerbito e dalla presenza all'interno dello stesso di varie piante di olivo sparse, il tutto avente una giacitura, nel suo complesso, leggermente in pendenza da est verso ovest.

Proprio in estremità ovest, risulta confinare direttamente con la pubblica via Lucchese, e delimitata dalla stessa per mezzo di un muretto realizzato sommariamente in pietrame ed evidentemente di remota costruzione, in alcuni tratti peraltro non più esistente, o comunque sovrastato da cigli inerbiti.

Ad esclusione di primo un tratto iniziale della lunghezza di circa 47 mt., o quanti effettivamente siano a partire dall'estremità sud del terreno e dirigendosi in direzione nord, risulta presente altresì su tale lato, arretrata rispetto al filo stradale, una recinzione costituita da pali in legno e rete metallica.

Arrivati pertanto all'apice nord dell'appezzamento di terreno, rileviamo che in tale zona, in prossimità del confine con la scarpata inerbita di corredo della viabilità privata identificata catastalmente dal mappale n. 948, se non insistente proprio anche sul terreno in trattazione, risulta sfociare una tubazione interrata in cemento di dimensioni comunque non trascurabili.

Allo stato dei luoghi, e quindi proprio per il fatto che tale condotta risulta comunque interrata, non è dato sapere se a quest'ultima, di non ben chiara natura e provenienza, risulti o meno allacciata, tra le altre, anche la condotta di raccolta delle acque meteoriche della viabilità privata appena sopra menzionata, ovvero se la stessa funga da scarico per eventuali ed ulteriori tipologie di liquami.

Accertamento che si renderà all'uopo necessario e che si demanda a carico dell'eventuale aggiudicatario, ovvero a verifiche che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

Rimanendo nel tema, è accertabile in loco, a partire proprio dal punto in cui risulta sfociare tale tubazione, la presenza di una fossetta campestre a cielo aperto che risulta proseguire verso sud, e quindi per tutta la lunghezza dell'appezzamento di terreno, fino ad andare ad innestarsi con l'ulteriore fossetta, quest'ultima posta ortogonalmente, ovvero posta lungo l'estremità sud dell'appezzamento di terreno stesso.

Fossetta campestre che risulta apparentemente realizzata al fine di convogliare i reflui derivanti dalla tubazione appena sopra menzionata verso appunto l'ulteriore fossetta campestre presente in estremità sud.

Conformazione dello stato dei luoghi che secondo un primo approccio analitico, risulterebbe artificialmente ed appositamente creata, in quanto plausibilmente funzionale alle necessità che si sono venute a presentare a seguito degli interventi di edificazione e di urbanizzazione andati a realizzare nella residua consistenza

dell'originario lotto di maggior consistenza.

Non volendosi dilungare oltre su tale tema, e proseguendo quindi nella descrizione dell'appezzamento di terreno, si rileva quindi che in estremità sud, allo stato dei luoghi, risulta delimitato da una ulteriore fossetta campestre a cielo aperto che trova termine in prossimità della pubblica via Lucchese, in quanto convogliata in pozzetto caditoia ivi presente.

Passando ora ad analizzare il lato est dell'appezzamento di terreno, è utile evidenziare come in prossimità dello stesso, ovvero in corrispondenza dello stesso, a partire dall'estremità sud, risulta dipartirsi un percorso inerbito che diramandosi dalla viabilità privata che si ricorda identificata dal mappale n. 948, scende con una pendenza pressoché lineare fino alla porzione di terreno posta a quota evidentemente più bassa, dove sono appunto presenti le varie piante di olivo sparse.

Percorso che garantisce pertanto l'accesso al terreno in trattazione, e che risulta delineato in estremità ovest da una scarpata inerbita, che allo stato dei luoghi ha presentato comunque delle criticità legate al fatto che su porzione della stessa si sono rilevati movimenti franosi plausibilmente dovuti anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque dell'eventuale materiale di risulta presente al di sotto dello stesso, il tutto aggravato evidentemente anche all'azione erosiva esercitata dalle acque meteoriche.

Anche in questo caso si può plausibilmente sostenere che tale percorso con relativa rampa, sia stato anch'esso creato artificialmente, per sopperire sempre alla variata conformazione piano altimetrica dell'area interessata dalla realizzazione degli interventi di edificazione e di urbanizzazione, e quindi al fine di creare comunque un accesso al terreno in trattazione.

Per quanto sopra segnalato, e valutata la conformazione stato dei luoghi, si segnala che la descrizione appena sopra riportata vuole avere quale unico scopo quello di proporre sommariamente un quadro informativo generale del bene staggito, e quindi di mero ausilio a quanto più nel dettaglio potrà essere anche diversamente accertato in conseguenza a più puntuali risultanze che potranno emergere da una ricognizione dello stato dei luoghi da effettuarsi per mezzo di apposite rilevazioni topografiche strumentali, che si demandano a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito o comunque dello stato effettivo dei luoghi, in relazione anche alle aree pertinentziali e/o a servizio di altra proprietà ad esso limitrofe.

In tal senso si ritiene opportuno anche in questa occasione rimarcare quanto segnalato anche al paragrafo "servitù", censo, livello, usi civici", in relazione alla presenza nell'ambito dell'appezzamento di terreno in trattazione, ovvero in prossimità dello stesso, di pozzi o comunque di strutture riconducibile a pozzi, per i quali non è dato sapere allo stato dell'arte se risultano effettivamente funzionamenti, ed eventualmente a chi risultano a servizio, non escludendo in tal senso, accertata la effettiva situazione giuridica e funzionale degli stessi, la necessità di andare in futuro a disciplinare tale situazione mediante anche costituzioni di servitù o quant'altro risulti necessario.

Tutto quanto sopra salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita giudiziaria.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate al Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò rimandare alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "78" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato, nonché a quanto graficamente riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "64".

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", facendo seguito alle preliminari richieste avanzate all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia in data 20.04.2024, è stata inviata in data 12.06.2024 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli apposita istanza al fine di ricevere copia del contratto di comodato d'uso attualmente in essere, ed afferente proprio il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta sempre a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente copia del contratto richiesto.

Andando ad analizzare il contenuto di quest'ultimo, così come ovviamente fornito allo scrivente, si rileva che in data 16.11.2023 l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto gratuitamente in comodato al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fabbricato in trattazione, al fine di destinarlo ad uso abitativo per se e per i propri familiari, contratto quest'ultimo regolarmente registrato ad Empoli il 21.11.2023 al n. 579 serie 3x, avente durata di quattro anni con decorrenza dal 20.11.2023 e quindi con scadenza al 19.11.2027.

Unito come allegato n. "65" si riporta copia del contratto di comodato sopra menzionato.

Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che il contratto di comodato in argomento risulta registrato appunto il 21.11.2023 al n. 579 serie 3x, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Stante ciò si rileva che però nessuna norma specifica l'opponibilità di un contratto di comodato, anche se registrato antecedentemente al pignoramento, e pertanto appurato che il fabbricato di abitazione e relative aree scoperte pertinenziali risulta comunque utilizzato allo stato dei luoghi dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i proprio nucleo familiare, si rimanda per la sua eventuale liberazione a quanto verrà statuito dal Signor Giudice delle Esecuzioni e pertanto a quanto poi demandato al Custode Giudiziario nominato.

In tal senso e quindi in merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario che verrà nominato

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Trattasi di un bene costituente di fatto una utilità comune, ai fini del presente Procedimento può ritenersi libero, ovvero a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Sulla scorta di quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi il bene è risultato apparentemente libero. Si segnala unicamente quanto già puntualizzato al paragrafo "stato conservativo", ovvero il fatto che alla data del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, ed accertata la sua natura, si è presentato comunque in buone condizioni di manutenzione, e quindi plausibilmente mantenuto a cura della stessa Società esecutata. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere fatte eseguire dal Custode Giudiziario nominato.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361		
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388		
Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

647 di 830

ASTE GIUDIZIARIE®		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T			
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T			
Dal 10/08/2020 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T			

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla “certificazione sostitutiva notarile” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo “completezza documentazione”.

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un’esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo “completezza documentazione”.

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l’attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l’attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stata assegnata anche la porzione immobiliare in trattazione, unicamente identificata al punto 3) Articolo 2) dell’atto, come “unità per civile abitazione, via Colle del Lupo, disposta ai piani terreno, primo e secondo, rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 868 sub. 1, categoria A/2, classe 1^ consistenza vani 14,5, superficie catastale mq. 379 e Rendita Catastale € 1.310,51”, e pertanto senza ulteriore descrizione precisa della consistenza interna e delle pertinenze coperte e scoperte, e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all’attualità.

Come allegato n. “4” si riporta copia dell’atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest’ultima “dante causa” poi dell’odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risulta annoverato, anche il bene in trattazione.

Come allegato n. “5” si riporta copia dell’atto pubblico di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del

Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, e per quanto di interesse, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è resa acquirente della piena ed esclusiva proprietà "in Comune di Pescia, frazione Veneri, via colle del Lupo n.c. 2 di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono un fabbricato ad uso civile abitazione elevato su tre piani fuori terra (compreso il piano terra), composto da quindici vani catastali e tre manufatti poco distanti dal predetto fabbricato e precisamente un manufatto ad uso deposito, con sovrastante fienile e tettoia, elevato in parte su di un piano fuori terra ed in parte su due piani fuori terra e due manufatti ad uso tettoia, ripostiglio e forno, elevati ad un solo piano fuori terra; il fabbricato ed i tre manufatti sono corredati da una corte in proprietà esclusiva.....".

All'epoca tale fabbricato con relativi manufatti accessori è stato individuato come rappresentato al Catasto Fabbricati del medesimo foglio di mappa 91 dai mappali:

-n. 22 subalterno 5, via Colle del Lupo, piani T - 1 - 2, categoria A/2, classe 2^, vani 15 ....omissis.....;

-n. 22 subalterno 4, località Ponte all'Abate, via Colle del Lupo, piani T 1, categoria C/2, classe 5^, consistenza mq. 59 ....omissis.....;

-n. 22 subalterno 1, località Ponte all'Abate, via Colle del Lupo (resede).

A titolo informativo si ritiene utile anticipare fin da subito quanto meglio poi puntualizzato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", ovvero il fatto che per i tre menzionati manufatti è stata prevista la demolizione in virtù di apposita istanza depositata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisita in data 27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole alla loro demolizione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 - Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Manufatti questi ultime tre che evidentemente ad oggi non risultano più esistenti e pertanto non oggetto evidentemente del presente Procedimento

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà del fabbricato di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" via Colle del Lupo: a) vecchio fabbricato per abitazione corredato da rimessa e resede esclusiva con sovrastanti tre piccoli fabbricati di pertinenza.

Il fabbricato per abitazione, elevato su tre piani compreso il terrestre e la soffitta, è composto da piccolo ingresso, cucina - pranzo, sala, due cantine ed un vano ad uso rimessa al piano terreno; disimpegno, quattro camere, locale di sgombero, piccolo w.c. - doccia e ripostiglio al piano primo; locali di sgombero, parzialmente praticabili, all'ultimo piano soffittato a tetto.

Il fabbricato principale è corredato. Oltre che dalla suddetta rimessa, da resede di proprietà esclusiva sulla quale insistono tre pertinenze di vecchia costruzione costituite da un piccolo manufatto ad uso ripostiglio e forno, e da una tettoia elevati al solo piano terra, oltre altro fabbricato composto da vano magazzino con adiacente tettoia al piano terreno e fienile in disuso al piano superiore; .....omissis.....".

Per quanto attiene le tre menzionate pertinenze si rimanda alla precisazione di cui al punto che precede in merito alla loro avvenuta demolizione.

All'epoca tale fabbricato con relativi manufatti accessori è stato individuato come rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 91 dai mappali:

- n. 22 subalterno 2, categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, vani 11,5 ....omissis.....;
- n. 22 subalterno 3, categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 13 ....omissis.....;
- n. 22 subalterno 4, categoria C/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 59 ....omissis.....

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero di quanto in oggetto in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo sostanzialmente la medesima analitica descrizione nonché identificazione catastale comparata tra gli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria del fabbricato e relative pertinenze, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che il fabbricato è stato testualmente descritto come "aia con sovrastante casa colonica a due piani di mq. 100 di superficie coperta, tettoia e piccolo fabbricato ad usi rurali per cantina con soprastante fienile" e identificata catastalmente al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 22 della consistenza di mq. 460.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" di Veneri del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto

fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

Atti appena sopra menzionati e relativa descrizione che peraltro testimoniano evidentemente quanto già anticipato anche al paragrafo "descrizione", ovvero l'epoca remota di costruzione di quanto in argomento.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che il fabbricato e relative aree coperte e scoperte pertinentziali, viene localizzato a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

#### BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361	
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388	

Dal 25/06/2004 al 23/07/2013	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T		
Dal 23/07/2013 al 22/03/2018	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T		
Dal 22/03/2018 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Centoni	22/03/2018	397	357
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	23/03/2018	1478	1013
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 10/08/2020 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T
Dal <b>21/06/2023</b> al <b>23/11/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	21/06/2023	51584	16741
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	22/06/2023	3523	2424
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà dei diritti pari a 6/7 dell'intero sul bene staggito, in virtù di atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t,

trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l'attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, sono stati assegnati i diritti di comproprietà allora spettanti alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra al bene in argomento pari a 6/7, unicamente identificato nel suo complesso, al punto 3) Articolo 2) dell'atto, come "area urbana di mq. 30, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 868 sub. 2;" ed ancora, "area urbana di mq. 1.880, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 91 particella n. 948", e quindi limitandosi unicamente alla descrizione catastale, che peraltro si rileva essere invariata rispetto all'attualità.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione di società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

A mero titolo informativo, e quindi per rapportarsi ai diritti di comproprietà effettivamente spettante all'attualità alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva che quest'ultima con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 21.06.2023, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, ha venduto, tra gli altri beni, i diritti di comproprietà pari ad 1/7 del bene in argomento, residuandogli pertanto i diritti di comproprietà pari a 5/7, ovvero quelli oggetto della presente perizia.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, tra i quali i diritti di comproprietà per una quota pari ad 1/7 (un settimo) dell'intero sulle aree urbane site in Comune di Pescia, frazione Ponte all'Abate, via Colle del Lupo, della consistenza catastale complessiva di mq. 1.910, costituenti la strada privata di accesso al complesso edilizio ..... omissis ..... e riportate al Catasto Fabbricati del comune di Pescia al foglio 91, particelle 948, consistenza catastale mq. 1.880 e 868 sub. 2 consistenza catastale mq. 30.", e quindi andando a conformarsi con quanto enunciato e puntualizzato anche al paragrafo "titolarità".

Proseguendo ora nella cronologia dei passaggi storici di proprietà, si accerta che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale appunto dante causa dell'odierna Società esecutata, era residuata invece dei diritti di comproprietà pari a 6/7 dell'intero, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 394 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, per aver venduto, tra gli altri, proprio i diritti di comproprietà pari ad 1/7 sul bene in trattazione.

Nello specifico, e quindi relativamente per quanto di interesse, si rileva che l'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto i "diritti di comproprietà pari ad 1/7 su striscia di terreno adibita a viabilità privata di accesso compreso scarpata..... omissis .....censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia nel foglio di mappa 91 con il mappale 948, area urbana di mq. 1.880 ..... con il mappale 868 sub. 2, area urbana di mq. 30.....".

Quanto scaturisce dal contenuto dei due ultimi atti menzionati, uniti in copia come allegato n. "69", rispecchia il concetto espresso anche al paragrafo "titolarità", ovvero la volontà di andare ad attribuire ad ogni porzione immobiliare di abitazione avente diritto, una quota di comproprietà sulla viabilità privata in trattazione, in quanto di fatto legate funzionalmente e inscindibilmente.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest'ultima "dante causa" poi dell'odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica

descrizione catastale, tra cui risultano annoverati, anche i beni in trattazione, con la precisazione che l'attuale porzione di viabilità privata oggi identificata dal mappale n. 948, trovava all'epoca dell'atto corrispondenza nella maggior consistenza dei mappali n. 845 et n. 862.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un'area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data 07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stata pertanto realizzata anche la viabilità privata in trattazione.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis.....".

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che per il predetto terreno era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" ..... omissis..... corpo di terreno collinare

costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate"..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 21 di mq. 4.850, n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto

fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia.

Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

#### BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di assegnazione a socio per scioglimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	04/08/1998	47142	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	06/08/1998	3512	2362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	11/08/1998	2361	
Dal 03/12/1998 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di cessione di quote</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Gaddi	03/12/1998	47638	8660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	16/12/1998	5350	3478
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Lucca	15/12/1998	3388	
Dal 25/06/2004 al	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			

23/07/2013		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	25/06/2004	31056	6632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	07/07/2004	4099	2460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescia	06/07/2004	1513	serie 1T		
Dal 23/07/2013 al 10/08/2020	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Rosselli	23/07/2013	41457	18639
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	05/08/2013	2801	1963
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	02/08/2013	1997	serie 1T		
Dal 10/08/2020 al 28/12/2024	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di scissione di società a r.l.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Cerbioni	10/08/2020	11688	7912
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescia	12/08/2020	3528	2404
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Firenze	12/08/2020	29956	serie 1T		

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla “certificazione sostitutiva notarile” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo “completezza documentazione”.

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un’esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo “completezza documentazione”.

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l’attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, in virtù di atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912, registrato a Firenze in data 12.08.2020 al n. 29956 serie 1t, trascritto a Pescia in data 12.08.2020 al n. 3528 del Registro Generale et n. 2404 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a tre società di nuova costituzione, tra cui appunto l’attuale società esecutata.

Nello specifico si rileva che alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra gli altri beni, è stato assegnato anche il terreno agricolo in trattazione, unicamente identificata al punto 3) articolo 2) dell’atto, con la sua identificazione catastale, ovvero mappale n. 947

Come allegato n. “4” si riporta copia dell’atto pubblico di “scissione di società a responsabilità limitata” ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 10.08.2020 repertorio n. 11.688, raccolta n. 7.912.

Precedentemente ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù di ulteriore atto di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, con il quale è stata effettuata la scissione della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con assegnazione di parte del suo patrimonio a due società di nuova costituzione, tra cui appunto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero quest’ultima “dante causa” poi dell’odierna società esecutata.

Anche in questo caso si rileva per i beni assegnati alla costituenda nuova società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una sintetica descrizione catastale, tra cui risultano annoverati, anche il bene in trattazione, con la precisazione che l’attuale terreno agricolo oggi identificato dal mappale n. 947, trovava all’epoca dell’atto corrispondenza nella maggior consistenza del mappale n. 845.

Come allegato n. “5” si riporta copia dell’atto pubblico di “scissione parziale” ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639.

A sua volta ancora la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era quindi pervenuta in piena ed esclusiva proprietà di quanto oggetto, e quindi tra altri beni, per accessione a seguito di edificazione su un’area acquistata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, registrato a Pescia in data 06.07.2004 al n. 1513 serie 1t, ivi trascritto in data

07.07.2004 al n. 4.099 del Registro Generale et n. 2.460 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Secondo quanto accertabile dal contenuto dell'atto in esame, è evidente che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è andata ad acquistare, tra l'altro, un terreno che è stato successivamente oggetto di utilizzo edificatorio, e sul quale è stata pertanto realizzata anche la viabilità privata in trattazione.

Nello specifico la menzionata società si è resa acquirente, "in Comune di Pescia, frazione Veneri ....omissis..... di un appezzamento di terreno di natura collinare, di forma irregolare, della superficie catastale di complessivi metri quadrati 7.480 (settemilaquattrocentottanta) ricadente secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia in parte, e precisamente per circa metri quadrati 2.180 (duemilacentottanta) in zona Territoriale Omogenea "B1" e per la restante parte, e precisamente per circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento) in zona Territoriale Omogenea "Area di rispetto stradale", sul quale insistono.....omissis.....".

Nel contesto dell'atto pubblico viene peraltro puntualizzato che per il predetto terreno era già stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Convenzioni edilizie che ritroviamo allegate, unitamente alle relative note di trascrizione, nel contesto della presente perizia ed alle quali si rimanda per una più chiara rappresentazione delle previsioni, pattuizioni ed obblighi in esse previste.

Come allegato n. "6" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632, con relativa nota di trascrizione.

Proseguendo quindi nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui all'atto che precede, in virtù di due distinti atti che di seguito vengono analizzati in ordine cronologico, ovvero:

- atto pubblico di "assegnazione di immobili a soci a seguito di scioglimento di società" ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 04.08.1998 repertorio n. 47141 raccolta n. 8461, registrato a Lucca il 11.08.1998 al n. 2361, trascritto a Pescia il 06.08.1998 al n. 3512 del Registro Generale e n. 3512 del Registro Particolare.

Con detto atto, a seguito dello scioglimento della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati assegnati al socio signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sempre per quanto di interesse, i diritti di piena proprietà per la quota di 2/3, sui seguenti beni: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" ..... omissis..... corpo di terreno collinare costituito da vari appezzamenti a varie colture, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva pari ad are settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80)";

- atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 03.12.1998 repertorio n. 47638 raccolta n. 8660, registrato a Lucca il 15.12.1998 al n. 3388, trascritto a Pescia il 16.12.1998 al n. 5350 del Registro Generale e n. 3478 del Registro Particolare, per acquisto dei diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui medesimi beni di cui all'atto che precede e descritti nel modo seguente: "in Comune di Pescia (PT), frazione "Ponte all'Abate" ..... omissis..... vari appezzamenti di terreno disposti in un sol corpo di forma irregolare, aventi natura agricola e superficie catastale complessiva di settantaquattro e centiare ottanta (a. 74.80).

Come allegato n. "7" si riporta copia dei due atti pubblici appena sopra menzionati con relative note di trascrizione.

Proseguendo ulteriormente nell'analisi dei vari passaggi storici della proprietà, e quindi per completezza espositiva della presente perizia, si ritiene utile segnalare altresì che la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era a sua volta pervenuta in proprietà dei diritti pari a 2/3 dell'intero dei terreni in virtù di atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, registrato a Lucca il 24.06.1997 al n. 1444, trascritto a Pescia in data 11.06.1997 al n. 1982 del Registro Generale e n. 1281 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Riccò Moreno nato a Pescia (PT) il 08.03.1938 codice fiscale RCC MRN 38C08 G491H\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sari Bice Maria## avvenuto in data 23.07.1995, giusta la dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, trascritta a Pescia in data 26.03.1996 al n. 1245 del Registro Generale e n. 795 del Registro Particolare.

Mentre nell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 ritroviamo di fatto la medesima identificazione catastale degli atti in precedenza descritti, e già uniti in copia come allegati n. "6" et n. "7", per quanto riguarda invece dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995, rileviamo, sempre per quanto di interesse, una identificazione catastale diversa, ovvero una identificazione che ci rappresenta la situazione catastale originaria dei terreni, e dopo la quale si sono appunto susseguite nel corso degli anni le diverse variazioni che hanno condotto all'attuale conformazione ed identificazione catastale del bene così come oggi risulta oggetto del presente Procedimento.

Per chiarezza si accerta infatti che i terreni sono stati identificati nella citata dichiarazione di successione come ricadenti sul foglio di mappa n. 91 del Comune di Pescia (PT), e rappresentati, sempre per quanto di interesse, dai mappali n. 21 di mq. 4.850, n. 23 di mq. 630 et n. 391 di mq. 2.260.

Identificazioni catastali e loro conseguenti variazioni che si precisa essere meglio individuate e descritte al dedicato paragrafo "cronistoria catastale" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Come allegato n. "8" si riporta copia dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, con relativa nota di trascrizione, nonché copia della nota di trascrizione della dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463.

In ultimo, e non volendo dilungarsi oltre, si precisa che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne erano pervenuti in proprietà per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723, trascritto a Lucca in 21.05.1953 al n. 2126 del Registro Generale e n. 1900 del Registro Particolare per acquisto fattone dai signori Giurlani Silvio, Giurlani Pietro e Giurlani Carlotta fu Guglielmo.

Come testualmente riportato nell'ambito del citato atto, i beni sono stati all'epoca individuati come "un corpo di terreno seminativo con poche viti, corredato di casa colonica, aia ed annessi sopra di sé, posto in Comune di Pescia, frazione di Veneri, luogo detto "Colle del Lupo".

Trattandosi dell'anno 1953 si rileva una rappresentazione catastale riferita al Vecchio Catasto, e quindi detti beni risultavano identificati in Sezione "M" del Comune di Pescia, dalle particelle n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63 et n. 64.

Una particolarità da rilevare è inoltre il fatto che nel citato atto viene testualmente precisato che "su detto fondo vi grava un canone livellario di grano quarre tre, pari a litri 18,32 a favore dell'Opera Pia della Chiesa di Collodi".

Livello che risulta essere poi stato affrancato con atto ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 23.11.1963 repertorio n. 30603 raccolta n. 1296, come testualmente precisato nel contesto dell'atto pubblico di cessione diritti ai rogiti del notaio Vittorio Gaddi in data 05.06.1997 repertorio n. 45191 raccolta n. 7751, quest'ultimo unito come allegato n. "8".

Come allegato n. "9" si riporta copia della nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Stefani Ferdinando in data 29.04.1953 repertorio n. 9723.

A titolo puramente informativo si evidenzia che nei vari atti pubblici o comunque atti traslativi di proprietà tutti sopra elencati, si rileva che gli originari terreni dalla cui maggiore consistenza è scaturita l'area sulla quale

risulta oggi insistere il fabbricato bifamiliare di cui la porzione in parola risulta far parte, vengono localizzati a volte come ubicati nella frazione "Ponte all'Abate" ed a volte nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia. Diverso intendimento della località accertato che entrambe risultano di fatto confinare l'una con l'altra, tenendo comunque per buona, anche ai fini della presente perizia, e quindi per la corretta individuazione geografica del bene, la frazione di "Veneri".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Pescia il 03/04/2009

Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 02/04/2009

N° repertorio: 41608

N° raccolta: 9814

#### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescia il 16/04/2004

Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

### Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappali n. 868 subalterno n. 1, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare e che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto è costituito da un fabbricato che risulta essere stato comunque interessato, anche se indirettamente, dalle dinamiche attinenti la costruzione di cinque nuovi fabbricati bifamiliari, nell'ambito dei quali risultano presenti oltretutto le porzioni immobiliari identificate nella presente perizia come Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 et 8.

Fabbricati questi ultimi che risultano estendersi a partire dal confine sud dell'area pertinenziale del fabbricato,



ed edificati sulla scorta di una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione stipulata dall'allora proprietario signor ##[REDACTED]#, ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Come poi indicato nel quadro sinottico sopra riportato, si evidenzia altresì la presenza, tra le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene staggito, l'ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.04.2009 repertorio n. 41.608 raccolta n. 9.814, registrato a Pescia in data 03.04.2009 al n. 1044 serie 1T, ivi iscritto in pari data al n. 1564 del Registro Generale e n. 327 del Registro Particolare.

Mutuo ipotecario questo richiesto dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dal sopra menzionato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il quale viene messo a garanzia, tra gli altri, anche in bene staggito, stavolta con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A titolo informativo si segnala quindi che a tale mutuo ha fatto seguito un atto di rinegoziazione di mutuo ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 10.07.2013 repertorio n. 41.392 raccolta n. 18.589, registrato a San Miniato (PI) il 19.07.2013 al n. 1836 serie 1T, annotato a Pescia il 30.07.2013 al n. 337 del Registro Particolare, e successivo ancora atto di modifica di intestazione e rinegoziazione del contratto di mutuo ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 02.02.2013 repertorio n. 46.655 raccolta n. 13.184, registrato a Pescia in data 16.02.2016 al n. 530 serie 1T, ivi annotato il 18.02.2016 al n. 573 del Registro Generale e n. 72 del Registro Particolare.

Atto quest'ultimo che a titolo informativo è stato stipulato in conseguenza dell'avvenuto trasferimento della proprietà dei beni posti in garanzia, tra cui anche il bene staggito, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusto l'atto di "scissione parziale" ai rogiti del notaio Roberto Rosselli in data 23.07.2013 repertorio n. 41.457, raccolta n. 18.639, registrato a San Miniato (PI) il 02.08.2013 al 1997 serie 1T, trascritto a Pescia in data 05.08.2013 al n. 2801 del Registro Generale et n. 1963 del Registro Particolare, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Con successivo atto di Costituzione di vincolo di destinazione senza effetti traslativi ai rogiti del notaio Giovanni Cerbioni in data 23.06.2023 repertorio n. 17.598 raccolta n. 12.285, trascritto a Pescia in data 03.07.2023 al n. 2552 del Registro Generale e n. 3740 del Registro Particolare, l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale avente causa dalla sopra citata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di soddisfare le ragioni di credito vantate dall'attuale soggetto creditore nel presente Procedimento società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha destinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter c.c., vincolandolo, e tra gli altri, anche il bene in trattazione, ovvero con quella rappresentazione ed identificazione catastale che ancora oggi lo contraddistingue.

A seguito di tale atto ha fatto poi evidentemente seguito il pignoramento immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024, e che si ricorda nuovamente essere stato trascritto a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare.

Unite alla presente come allegato n. "25" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 28/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescia il 16/04/2004

Reg. gen. 2140 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3731 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

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

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

- **Convenzione edilizia a rettifica della tipologia atto della Trascr. 1274 del 2004**

Trascritto a Pescia il 24/06/2004

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2209

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 948 et mappale n. 868 subalterno n. 2, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi



riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Nell'occasione preme altresì segnalare che quanto in oggetto risulta realizzato quale conseguenza della edificazione di nuovi fabbricati e relative opere di urbanizzazione su di un terreno all'epoca in proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la quale è stata stipulata con il Comune di Pescia la convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Convenzione questa che a mero titolo informativo si segnala non essere riportata nella "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM), in data 11.04.2024, vuoi anche per il fatto che alla stessa convenzione ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "75" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 28/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

##### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Come anche già prospettato al paragrafo "dati catastali", si segnala che la identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 947, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 07.11.2024 al n. 6424 del Registro Generale e n. 4268 del Registro Particolare che ha dato origine al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 211/2024, poi riunito nel presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 45/2024.

Unite alla presente come allegato n. "75" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^

Trattasi di un fabbricato di abitazione posto nel Comune e Pescia, frazione denominata "Veneri", corredato di ampia area scoperta pertinenziale di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio;
- c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato:

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
2. attrezzature sociali e culturali;
3. attrezzature scolastiche in genere;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. strutture associative;

- 6.attrezzature per lo spettacolo;
- 7.attrezzature sportive;
- 8.attrezzature religiose;
- 12. mobilità meccanizzata.

3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b.

5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E.

7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto.

Si segnala inoltre che il fabbricato risulta altresì classificato come "edificio di interesse storico - tipologico" normato dall'articolo 18.4 delle medesime sopra menzionate Norme Tecniche di Attuazione che testualmente riportano:

1.Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 4, che rivestono una importanza testimoniale e tipologica in rapporto sia al territorio rurale che al territorio urbanizzato.

2.Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 e secondo le direttive tecniche di cui all'art.18.9 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia Conservativa e Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Fedele. E' ammessa anche una Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S.E. esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente, se fattibile.

3.Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto tipologico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, e paesaggistici. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art.14, purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale e con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area

pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall’art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. “26” la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Come enunciato al paragrafo “precisazioni”, in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell’art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.

Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l’intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l’attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

-in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall’art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall’art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. viabilità esistente;

-Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall’art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. “74”, e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. “26”.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito.

Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'appezzamento di terreno in trattazione risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona Z.T.O. F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei preventivi, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

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.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo.

Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni dal Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche

edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che alla data del deposito della presente perizia non risulta mai essere stata fatta pervenire allo scrivente.

La indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche negli atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Per quanto attiene l'epoca di costruzione del fabbricato di abitazione si fa riferimento anche a quanto potuto accertare a livello catastale, ovvero il fatto che lo stesso risulta evidentemente edificato in data di gran lunga anteriore al 01.09.1967

Data quest'ultima di entrata in vigore della cosiddetta Legge "ponte" 06.08.1967 n. 765 (G.U. n. 218 del 31.08.1967).

Nello specifico è necessario a questo punto relazionare sul fatto che La Legge 28.02.1985 n. 47 (norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia) introduceva con l'art. 17 l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della medesima legge.

Con l'art. 40 comma 3 il Legislatore introdusse anche l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle "opere iniziate anteriormente al 2.09.1967", ovvero al giorno successivo all'entrata in vigore della predetta Legge "Ponte" n. 765/1967.

Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente pertanto in alternativa la presentazione di una "dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 01.09.1967.

A tale presupposto si sono appellati anche i vari soggetti venditori che si sono succeduti nella alienazione del bene staggito, andando in tal senso a riprendere quanto riportato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25.06.2004 repertorio n. 31.056, raccolta n. 6.632 (allegato n. "6"), che anche in quelli precedenti ancora, ove è stato appunto in tutti dichiarato che "il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967".

Tale dichiarazione non può avere però in nessun caso efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.

In sostanza appellandosi a tale dichiarazione viene sostanzialmente dichiarata la "commerciabilità" del bene ma non la sua legittimazione urbanistica, quest'ultima discernente unicamente dalla storia normativa in materia edilizia, e quindi dei relativi obblighi abilitativi e autorizzativi.

Quanto sopra al fine di chiarire tale aspetto anche in prospettiva della futura acquisizione del bene in

argomento da parte di un eventuale futuro aggiudicatario, in virtù anche del fatto delle dinamiche intercorse con il Comune di Pescia in relazione al mancato reperimento di alcune pratiche edilizie, e quindi non potendo avere contezza dell'effettiva attinenza di queste ultime al bene in trattazione.

In tal senso si riferisce che anche in ambito catastale, come peraltro puntualizzato al paragrafo "cronistoria dati catastali", non è stato possibile rintracciare documentazione che risalisse in data antecedente all'anno 1967, accertato che la prima variazione catastale attinente il fabbricato in esame risale alla denuncia di accatastamento acquisita in data 17.10.1996 al n. E00022.1/1996 di protocollo.

Precedentemente a tale data lo stesso risultava identificato al Catasto Terreni del citato Comune con qualità "fabbricato rurale" della consistenza di mq. 460, aspetto anche quest'ultimo meglio analizzato nel prosieguo del presente paragrafo.

Quanto appena sopra esplicitato in ambito catastale, pur nella consapevolezza che in base ad un consolidato orientamento le risultanze catastali non assumono di per se un autonomo valore probatorio ai fini della conformità edilizia, bensì una valenza meramente sussidiaria, ma che in assenza di altri documenti, può rilevarsi un utile strumento da prendere a base per sincerarsi, di massima, di quanto appunto dichiarato nell'atto pubblico appena sopra menzionato e precedenti, ovvero avere la conferma della effettiva realizzazione dell'intera consistenza e/o conformazione distributiva interna del fabbricato staggito così come oggi si presenta, in data anteriore al 01.09.1967, e pertanto verificare se legittima o meno dal punto di vista edilizio.

Tale assunto anche per quanto attiene l'effettiva destinazione dei vari locali che lo compongono, e quindi la loro attinenza a quanto poi andato a dichiarare anche nelle successive variazioni catastali presentate nel corso degli anni, ma soprattutto per quanto di interesse per il presente paragrafo, accertare la legittimità delle destinazioni dei vari locali sulla base di quanto andato a dichiarare, in maniera "equivoca" nelle varie pratiche edilizie che nel prosieguo vengono comunque rappresentate.

Eventuali accertamenti in merito alla consistenza del bene staggito potranno essere eventualmente eseguiti da parte dal futuro aggiudicatario, e se ritenuto necessario, procedendo anche ad una accurata ricerca di riprese aeree storiche effettuate nei vari periodi temporali e reperibili, tra l'altro presso l'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) o la Regione Toscana.

Tenuta per buona quindi la commerciabilità del bene così come di fatto dichiarato nei vari atti di trasferimento appena sopra menzionati, nonché sulla base di quanto fornito e messo a disposizione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, è stato preso atto che per il medesimo bene e relative area pertinenziale sono state presentati i vari atti autorizzativi che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n. 136 del 06.06.1978 - Pratica Edilizia n. 843;
- Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n. 184 del 21.07.1980 - Pratica Edilizia n. 2015;
- Autorizzazione n. 84 del 04.04.1984 - Pratica Edilizia n. 4214;
- Autorizzazione n. 175 del 16.06.1986 - Pratica Edilizia n. 5799;
- Autorizzazione n. 42 del 15.02.1999 - Pratica Edilizia n. 16565;
- Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n. 212 del 01.10.1999 - Pratica Edilizia n. 16896, e successiva variante ai sensi ex art. 39 L.R. 52/1999 - Pratica edilizia n. 37/2002;
- Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n. 112 del 20.09.2002 - Pratica Edilizia n. 1245;
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 25.07.2002 al n. 13033 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 1628/2002);
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.05.2008 al n. 12595 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 374/2008) e successiva variante ai sensi ex art. 39 L.R. 52/1999 - Pratica edilizia n. 674/2009.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato il fabbricato in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per verificare o meno la sussistenza dei requisiti relativi alla regolarità edilizia dello stesso, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Passando quindi all'analisi specifica dei vari atti autorizzativi elencati in premessa, si accerta che il fabbricato, o comunque per la relativa area scoperta pertinenziale, risulta essere stata presentata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza depositata in data 09.05.1978 ed acquisita al n. 5032 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 843, alla quale ha fatto seguito, previo ottenimento di parere favorevole da parte anche dell'Ufficio Strade e Giardini in data 10.05.1978, il rilascio della "Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale" n. 136 del 06.06.1978, per la esecuzione di lavori di apertura di un "passo agricolo" per l'accesso al fondo di proprietà, dalla pubblica via Colle del Lupo.

Da quanto accertabile dalla documentazione tecnica progettuale unita alla pratica edilizia in trattazione è in effetti accertabile che i lavori previsti riguardavano unicamente l'apertura di un passo "agricolo" lungo la pubblica via Colle del Lupo, al fine di garantire l'accesso anche con mezzi meccanici all'area oggi di pertinenziale al fabbricato di interesse.

Proseguendo, e sempre in relazione all'area scoperta oggi quale pertinenza del fabbricato in trattazione, emerge che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato istanza depositata in data 24.06.1980 ed acquisita al n. 8110 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 2015, alla quale ha fatto seguito, previo ottenimento di parere favorevole da parte anche della Commissione Edilizia nella seduta del 18.07.1980 parere n. 6, il rilascio della "Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale" n. 184 del 21.07.1980, per la realizzazione di una strada sterrata.

Entrando nel merito della documentazione tecnica progettuale si evince che i lavori hanno sostanzialmente riguardato la realizzazione di un tratto di strada, in alternativa all'originario tratto della via Colle del Lupo, che per quanto di interesse, si è concretizzato nella riduzione della consistenza dell'area scoperta oggi a servizio del fabbricato di interesse.

Volendo puntualizzare si accerta che tale nuovo tratto risulta di fatto catastalmente individuato all'attualità dal mappale n. 596, in fregio quest'ultimo proprio in estremità nord est all'area scoperta pertinenziale, ed effettivamente occupato allo stato dei luoghi dalla sede stradale di detta pubblica viabilità, nonché intestata catastalmente proprio al medesimo Comune di Pescia, giusto anche quanto stabilito come prescrizioni dal Comune in sede di rilascio della menzionata sopra Concessione, ovvero che "dopo i lavori edilizi, la strada dovrà essere richiusa o permutata, in accordo col Comune, con la strada comunale esistente".

A titolo puramente informativo si evidenzia che tale variazione di consistenza ha trovato corrispondenza a livello catastale nella denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita al n. 39171 di protocollo Mod. 8 nell'anno 1980, Tipo n. 74 dell'anno 1980.

In data 27.03.1984 è stata poi presentata da parte degli allora proprietari signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza acquisita al n. 4076 di protocollo generale del citato Comune, Pratica Edilizia n. 4214, alla quale ha fatto poi seguito il rilascio dell'Autorizzazione n. 84 del 04.04.1984, per la esecuzione al fabbricato di opere di manutenzione straordinaria, e relative, nello specifico, al rifacimento degli intonaci esterni e loro ritinteggiatura.

A titolo puramente informativo si segnala che all'epoca il fabbricato è stato localizzato come ubicato in via Colle del Lupo n.c. 223, nonché classificato con destinazione "fabbricato colonico per civile abitazione".

Destinazione quest'ultima per la quale risulta essere stata fatta specifica analisi nel prosieguo del presente paragrafo.

Alla pratica edilizia in questione, ed almeno da quanto fornito allo scrivente, non risultano essere allegati alcuni elaborati grafici dimostrativi della consistenza e distribuzione interna dei vari locali a servizio del fabbricato medesimo.

Stante ciò si accerta l'allegazione invece di fotografie raffiguranti, in più riprese, le varie facciate esterne dello stesso, con precisa individuazione quindi dell'effettivo stato dei luoghi dell'epoca in relazione anche alle varie disposizioni e tipologia di aperture presenti nell'ambito delle varie facciate.

Puntualizzazione questa per segnalare fin da ora che da quanto rilevabile appunto dalle menzionate fotografie, raffrontate all'unica fotografia unita invece alla pratica edilizia dell'anno 1986 che segue, non si rileverebbe una perfetta attinenza, in particolare per quanto riguarda la piccola finestra posta al di sopra dell'allora porta di

ingresso al fabbricato, che proprio nella fotografia unita alla pratica edilizia dell'anno 1986 che segue, non risulterebbe di fatto più esistente in loco.

Particolare questo che presuppone pertanto che nel periodo intercorrente tra la presente pratica in trattazione riferita all'anno 1984 e la successiva menzionata dell'anno 1986, siano stati eseguiti lavori di modifiche esterne con conseguente trasformazione delle varie aperture, senza però alcun titolo autorizzativo.

Tale particolare salvo evidentemente diverse interpretazioni o risultanze legate anche al ritrovamento di ulteriori pratiche edilizie, non messe a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale, e che pertanto hanno interessato proprio tali modifiche.

Con successiva istanza presentata in data 05.06.1986 è stata quindi presentata da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* domanda acquisita al n. 8425 di protocollo generale del citato Comune, Pratica Edilizia n. 5799, alla quale ha fatto poi seguito il rilascio dell'Autorizzazione n. 175 del 16.06.1986, per la realizzazione di una piccola tettoia in legno al di sopra della porta principale di accesso al fabbricato.

Analizzando anche in questo caso la documentazione tecnica unita alla pratica, si rileva la presenza, a livello grafico, unicamente di una fotografia della facciata lato sud del fabbricato, ovvero quella di intervento.

Tettoia in legno la cui realizzazione era pertanto prevista al di sopra della porta di ingresso al fabbricato, e che all'epoca non coincideva con quella invece esistente allo stato dei luoghi, in quanto effettivamente poi variata nella sua ubicazione sulla base di quanto progettualmente previsto nelle pratiche edilizie descritte nel prosieguo.

Stante ciò si accerta che tale tettoia non risulta pertanto più presente allo stato dei luoghi.

Un ultimo appunto, in continuità anche a quanto accennato al punto che precede in merito alle variazioni prospettiche intercorse negli anni, per segnalare che all'interno della pratica in argomento è stata rilevata la presenza di una fotografia raffigurante la facciata lato sud del fabbricato, e quindi presumibilmente scattata nel medesimo periodo di presentazione della pratica stessa, ovvero nel mese di giugno 1986.

Fotografia che come già anticipato al punto che precede, ci restituisce una distribuzione delle varie aperture presenti su tale facciata diversa rispetto alla documentazione fotografica di cui alla precedente Pratica Edilizia n. 4214 dell'anno 1984.

Proseguendo ancora è emerso che l'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha poi depositato in data 11.01.1999 istanza acquisita al n. 436 di protocollo generale, e successivamente acquisita al n. 53 di protocollo dell'Ufficio Urbanistica in data 12.0.1999, Pratica Edilizia n. 16565, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione n. 42 del 15.02.1999, per la esecuzione di "lavori di sistemazione del terreno per ampliamento resede a corredo del fabbricato di civile abitazione".

Lavori questi ultimi che a titolo informativo hanno evidentemente interessato l'area scoperta pertinenziale al fabbricato in trattazione.

Con apposita istanza depositata in data 18.03.1999 ed acquisita al n. 5316 di protocollo generale, e successivamente acquisita in data 19.03.1999 al n. 778 di protocollo dell'Ufficio Urbanistica del citato Comune, è stata comunicata la data di inizio lavori nel giorno 18.03.1999.

Con successiva istanza depositata in data 12.02.2002 ed acquisita al n. 2340 di protocollo generale, e successivamente acquisita in data 14.02.2002 al n. 431/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, è stata richiesta la proroga di un anno dei termini per l'ultimazione dei lavori.

A tale richiesta ha fatto pertanto seguito il rilascio della relativa proroga da parte del Comune di Pescia, giusta la comunicazione prot. 2340/02 del 15.02.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

In data 24.05.1999 risulta poi essere stata depositata da parte sempre dell'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza acquisita al n. 9768 di protocollo generale, e successivamente acquisita al n. 1588 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica in data 25.05.1999, Pratica Edilizia n. 16896, alla quale ha fatto seguito, previo pagamento degli oneri relativi al costo di costruzione e di urbanizzazione, il rilascio della "Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale" n. 212 del 01.10.1999, per ampliamento, mediante rialzamento con rifacimento e consolidamento, della copertura del fabbricato.

Pratica edilizia questa che ha previsto pertanto il completo rifacimento della copertura del fabbricato con contestuale rialzamento e consolidamento della stessa, mediante realizzazione di cordolo in cemento armato perimetralmente alle murature.

Tra la documentazione progettuale, e quindi a livello grafico si rileva unicamente una sezione "tipo" in quanto parzialmente raffigurante il fabbricato, nonché la raffigurazione di tutti e quattro i prospetti con indicazione con le varie coloriture tipiche di ogni progetto architettonico, delle variazioni previste.

Si accerta anche la presenza di documentazione grafica raffigurante però unicamente i prospetti lati sud ed est. Pratica alla quale ha fatto poi seguito il deposito della variante ai sensi ex art. 39 L.R. 52/1999 acquisita in data 06.08.2002 al n. 13903 di protocollo generale, e successivamente acquisita al al n. 2387 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica in data 07.08.2002, Pratica Edilizia n. 37/2002, con la quale sono state di fatto raffigurate le opere andate effettivamente ad eseguire rispetto alle originarie previsioni progettuali.

Andando ad analizzare, in ultimo, l'elaborato grafico unito alla variante, emerge che secondo le indicazioni riportate nella sezione "tipo", e quindi attinenti alle altezze sia interne che esterne, sono riscontrabile incongruenze dettata dalla non perfetta attinenza delle stesse con quanto rilevabile in loco.

Incongruenze che per quanto accertabile possono plausibilmente rientrare in quanto previsto in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque in riferimento ad eventuali ed ulteriori normative in merito ed in corso di approvazione e/o modifica che potranno comunque essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, volgendo in tal senso lo sguardo anche a quanto previsto nel D.L. 29.05.2024 n. 69 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Medesimo discorso vale anche per le misure perimetrali del fabbricato, queste ultime rilevabili però non a livello grafico nella pratica edilizia in esame, ma bensì ricavabili dallo sviluppo del calcolo andato ad eseguire dall'allora tecnico incaricato per la individuazione della maggiore volumetria prevista progettualmente in conseguenza del rialzamento dell'impostazione della copertura del fabbricato.

A livello grafico si può inoltre evidenziare il fatto che secondo quanto interpretabile dall'elaborato progettuale unito al deposito della variante, emergerebbe l'avvenuta chiusura dell'originaria porta di ingresso, laddove invece nella successiva D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 1628 dell'anno 2002, quest'ultima meglio descritta nel prosieguo, viene invece fatta figurare come ancora presente.

Ulteriore incongruenza a livello grafico consiste poi nella mancata raffigurazione, nell'ambito del prospetto lato sud, proprio al di sopra della predetta originaria porta di ingresso, della tettoia già autorizzata con la Pratica Edilizia n. 5799 già descritta in precedenza, e oltretutto effettivamente realizzata e quindi all'epoca, presente in loco, giusto quanto in evidenza dalla documentazione fotografica presente all'interno proprio della pratica edilizia in argomento.

Ulteriore ancora aspetto che si ritiene utile evidenziare e che emerge dall'analisi degli elaborati grafici, con particolare riferimento alla menzionata sezione "tipo", consiste nel fatto che secondo quanto riportato nelle previsioni iniziali, i locali posti al piano sottotetto, oggetto quindi di rialzamento, sono stati classificati come "vani soffitta non abitabili", laddove poi, nell'elaborato grafico unito alla variante finale, non viene riportata alcuna indicazione in tal senso, lasciando pertanto ampio margine interpretativo in relazione alla destinazione degli stessi.

Quanto sopra anche in relazione all'effettivo utilizzo che viene fatto degli stessi allo stato attuale, ovvero quali locali di abitazione.

Anche in tal senso si rimanda a quanto potrà essere nel merito interpretato e quindi valutato, con possibilità di diversi riscontri in relazione alla effettiva classificazione a livello edilizio degli stessi, accertato comunque che taluni non risultano peraltro rispettare anche i rapporti aeroilluminanti secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali.

In ultimo si rileva che con nota del 17.09.1999 il Comune di Pescia, in sede di preliminare richiesta di documentazione integrativa necessaria alla definizione della pratica, ha indicato, tra l'altro, la documentazione afferente agli "adempimenti L. 46/90 (prima dell'abitabilità)" e "L. 10/91 prima dell'inizio dei lavori".

Per maggior chiarezza con la indicazione dei riferimenti normativi appena sopra accennati, il Comune di Pescia ha sostanzialmente richiesto la produzione di specifiche relazioni e progetti attinenti gli impianti a servizio del fabbricato.

Documentazione questa che secondo quanto fornito allo scrivente non risulterebbe essere mai stata presentata,

accertato che per il fabbricato in trattazione non è stata altresì rintracciata nemmeno la relativa certificazione di Abitabilità.

Proseguendo ulteriormente si rileva che sempre l'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta aver depositato istanza acquisita in data 27.03.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, successivamente acquisita in data 28.03.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.06.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.09.2002 - Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Tra la documentazione fornita allo scrivente si rileva che con istanza depositata in data 05.09.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori nella data del 08.09.2002.

Nessuna indicazione è stata invece rilevata per quanto attiene la data di ultimazioni degli stessi.

Pratica questa che si ritiene puntualizzare aver quindi previsto la demolizione di tre manufatti leggermente distaccati e pertinenziali al fabbricato in trattazione, questi ultimi peraltro menzionati e descritti nei vari atti traslativi enunciati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché individuati anche a livello catastale nelle varie denunce presentate nel corso degli anni, e rimandando in tal senso a quanto enunciato al paragrafo "cronistoria dati catastali".

Manufatti la cui demolizione è stata prevista in prospettiva di andare ad ottenere una maggiore "potenzialità" edificatoria del lotto nell'ambito del quale risultava quindi già all'epoca insistere il fabbricato in trattazione, e ove sono stati poi realizzati cinque nuovi fabbricati bifamiliari, questi ultimi comprendenti oltretutto le porzioni immobiliari identificate nella presente perizia come Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 et 8.

Pertanto, come già accennato anche al paragrafo "formalità pregiudizievoli" si riferisce di un fabbricato, quello in trattazione, che risulta comunque essere stato interessato, anche se indirettamente, dalle dinamiche attinenti la costruzione dei cinque nuovi fabbricati bifamiliari appena sopra menzionati, in quanto la relativa area scoperta pertinenziale, ha di fatto contribuito al rispetto e verifica dei parametri di edificabilità e per i quali si ricorda essere stata stipulata dall'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 02.04.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.04.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia".

Ha fatto poi seguito ulteriore convenzione, in data 16.06.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.06.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

A titolo informativo si ricorda quindi che le opere di urbanizzazione primaria previste in dette convenzioni, hanno previsto, tra l'altro, la realizzazione di "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via provinciale lucchese".

Pali dell'illuminazione pubblica, che come anche già segnalato anche al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici", risulterebbero in parte insistere all'interno dell'ampia area scoperta pertinenziale al fabbricato in trattazione, salvo evidentemente diverse risultanze che potranno scaturire da più precise indicazioni che potranno essere rese dal Comune di Pescia.

Rimanendo in tema si segnala altresì che proprio porzione dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato, e precisamente la porzione in estremità sud, è stata di fatto individuata come area utilizzata ai fini dell'ottenimento del rispetto e verifica dei parametri di edificabilità dettati dal piano attuativo urbanistico sopra menzionato, e quindi considerata anche per la verifica, tra l'altro, del rispetto sia della superficie minima permeabile che delle superfici minime parcheggio dell'intero lotto edificabile.

Porzione di area quest'ultima che secondo poi quanto progettualmente previsto nella Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.05.2008 al n. 12595 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 374/D/2008) e nel prosieguo descritta, vedremo essere stata oggetto di modifica.

Proseguendo ora la narrazione delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni, si rileva che l'allora proprietario signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentata in data 25.07.2002 una Denuncia di Inizio attività acquisita al n. 13033 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 26.07.2002 al n. 2293 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, Pratica Edilizia N. 1628/2002, per la esecuzione di modifiche interne da effettuare al fabbricato di che trattasi.

Opere che da quanto descritto anche nella relativa relazione tecnica, hanno previsto anche il "rifacimento dell'impianto termo idraulico e di quello elettrico.

Come già accennato nel contesto della presente perizia, e secondo quindi la documentazione tecnica fornita allo scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale, non sono state reperite però alcune certificazioni e/o dichiarazione di conformità di tali impianti.

Andando ad analizzare ora l'aspetto progettuale così come risultante dai grafici uniti alla pratica in argomento, si rileva una sostanziale diversa distribuzione interna, con creazione anche di nuovi locali mediante realizzazione di tramezzature, oltre che alla demolizione dell'originaria scala di collegamento tra i vari piani del fabbricato, per essere realizzata in altra posizione, ovvero nella zona ove effettivamente risulta anche allo stato dei luoghi.

Stante ciò si rileva la presenza di elaborati grafici privi di ogni e qualsiasi misura, sia interna che esterna, nonché delle varie altezze dei locali.

Anche per quanto attiene la indicazione delle varie destinazione degli stessi, risulta incompleta e del tutto fuorviante, come peraltro anche la mancata indicazione delle dimensioni delle varie aperture esterne, indicazione quest'ultima evidentemente necessaria anche al fine di andare a dimostrare il rispetto dei rapporti aerilluminanti secondo quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in materia di requisiti igienico sanitari principali.

Sulla base di quanto indicativamente prospettato si riferisce pertanto che andando a rapportare quanto unicamente rilevabile a livello grafico dagli elaborati progettuali con quanto effettivamente in loco, e quindi anche in relazione alla sagoma planimetrica dell'intero fabbricato, emergono delle incongruenze.

Incongruenze che se riferite alla sagoma planimetrica dell'intero fabbricato possono plausibilmente riferirsi a meri errori grafici di rappresentazione, accertato che la stessa difficilmente può essere stata oggetto di variazione, mentre se riferite alla nuova distribuzione interna dei vari locali, e quindi in relazione alle nuove tramezzature andate a realizzare, potrebbe anche dipendere da lievi variazioni e modifiche andate effettivamente ad effettuare in corso di realizzazione dell'intervento rispetto appunto alle previsioni progettuali.

E' evidente che in assenza di precise indicazioni e riferimenti di misure planimetriche, il tutto si presta a più soluzioni interpretative.

Tali incertezze emergono pertanto anche in relazione alle altezze interne dei vari locali, completamente assenti negli elaborati progettuali, con indicazione unicamente di un'altezza in gronda ed una in colmo, riportate nell'ambito della pianta del piano secondo (mansarda).

Altezza in gronda che si riscontra indicata in mt. 2,25, e peraltro non del tutto attinente sia a quella rilevabile in loco che quella indicata nei grafici progettuali uniti alla Pratica Edilizia n. 16896 in precedenza descritta, in quanto in entrambi i casi pari invece a circa mt. 2,20.

Proprio in tema di altezze si evidenzia che allo stato dei luoghi, il locale indicato come "pranzo" posto al piano terreno, risulta avere un'altezza interna rilevata dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura (soffitto) pari a circa mt. 2,63, ovvero inferiore rispetto a quella minima prevista per i locali di abitazioni pari a mt. 2,70, giusto quanto anche indicato nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato "64".

In tal senso non è dato pertanto sapere se l'altezza di tale locale, accertata la sommarietà e incompletezza dei vari grafi progettuali, in generale, allegati alle varie pratiche edilizie fin qui rappresentate, sia sempre stata tale, oppure sia stata oggetto di modifica nel corso degli anni.

Circostanza questa legata oltretutto alla effettiva destinazione d'uso attribuita e/o attribuibile allo stesso locale nel corso degli anni, dovendo quindi accertare se vi è stato o meno un peggioramento delle condizioni igienico sanitarie.

Passando ora ad analizzare l'ulteriore aspetto legato alle destinazioni indicate per i vari locali nei grafici

progettuali, si segnala che esistono anche per le stesse plausibili incertezze in merito alla effettiva legittimazione sulla base di una correlazione di quanto anche indicato a livello catastale nei vari periodi temporali.

In tal senso preme evidenziare che la prima pratica edilizia nella quale è rilevabile l'indicazione delle varie destinazioni dei locali, risulta essere proprio quella in argomento, lasciando tale situazione adito ad ampi margini interpretativi e discrezionali.

Quanto appena sopra detto, sulla base di quanto messo a disposizione dello scrivente dall'Amministrazione Comunale, e quindi fatto salvo evidentemente ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate anche in futuro, ovvero successivamente al deposito della presente perizia.

Unico appunto che si ritiene opportuno fare in tal senso, è legato proprio ad una correlazione con quanto risultante dalla documentazione catastale, pur nella consapevolezza che quest'ultima non assume di per se un autonomo valore probatorio ai fini della conformità edilizia, bensì una valenza meramente sussidiaria, ma che in assenza di altri documenti, può comunque rilevarsi un utile strumento da prendere a base per sincerarsi, di massima, di quanto appunto dichiarato ed indicare nella pratica edilizia in argomento.

In tal senso e quindi per quanto possa tornare utile si evince che sulla base delle planimetrie catastali attinenti alla denuncia di accatastamento dell'intero fabbricato acquisita in data 17.10.1996 al n. E00022.1/1996 di protocollo, in atti dallo stesso giorno, si rilevano al piano terreno destinazioni dei vari locali che spaziano da cucina, a cantina, per passare addirittura a rimessa, e per quanto riguarda invece il piano secondo "sottotetto" si rileva una destinazione a "soffitta", laddove nei grafici progettuali uniti alla pratica in argomento e riferiti nello specifico allo stato "attuale", si rileva una indicazione incompleta in quanto l'indicazione è riferita solo ad alcuni locali, e comunque non aventi piena attinenza con quanto appunto risultante a livello catastale.

In tal senso si può quindi riferire che non vi è contezza dell'effettiva legittimazione della destinazione di tutti i vani di abitazione del fabbricato.

Analizzato tale aspetto si rileva oltretutto che rispetto alle previsioni progettuali di cui alla pratica in argomento, risulterebbe essere stata realizzata la piccola finestra posta nella facciata lato nord del fabbricato, a servizio del locale dispensa al piano terreno, nonché risulta essere stata tamponata, presumibilmente con cartongesso, la preesistente porta di comunicazione tra i due locali posti al piano secondo "sottotetto", in estremità ovest del fabbricato.

In relazione a quanto sopra non può essere di aiuto nemmeno l'eventuale riscontro con quanto risultante dalla documentazione fotografica, in quanto quest'ultima non rintracciata all'interno della pratica edilizia, o comunque non messa a disposizione dello scrivente.

In relazione alla presente pratica non è stata inoltre rilevata tra la documentazione fornita, nessuna comunicazioni di inizio e fine lavori.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che secondo quanto messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale, hanno interessato il bene staggito, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.05.2008 al n. 12595 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 374/2008 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di sistemazione esterna a corredo del fabbricato in trattazione, consistenti sostanzialmente nella realizzazione della recinzione a delimitazione dell'intera area scoperta pertinenziale al fabbricato, con la realizzazione dei due ingressi carrabili e pedonale lungo la via Colle del Lupo, e quindi relative viabilità interne con aree destinate a parcheggio autovetture, e quindi camminamenti e marciapiedi di corredo.

Intervento che secondo quanto reperito all'interno della pratica messa a disposizione, risulta essere stato altresì autorizzato dall'"A.O. Trasporti ed Infrastrutture viarie" del Comune di Pescia con nota prot. 12594 del 23.05.2008.

Con successiva istanza depositata in data 11.08.2008 ed acquisita al n. 20024 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 18.08.2008.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32007 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 674/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 22.09.2009, e contestualmente sono stati depositati

nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza.

Si ritiene tuttavia segnalare che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancelli carrabili che pedonale di accesso al fabbricato di che trattasi.

Riscontro questo che potrà essere eseguito all'uopo, di concerto anche con il Comune di Pescia, al fine di accertare le effettive delimitazioni della proprietà, e quindi al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto andato a rappresentare negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia in argomento in relazione anche al rispetto delle distanze in relazione all'accesso carrabile, e se del caso, procedere con le eventuali modifiche e/o adeguamenti e/o sistemazioni che si renderanno eventualmente necessarie.

Si ritiene altresì utile segnalare nell'occasione quanto già anticipato in sede di analisi della Pratica Edilizia n. 1245/2002, ovvero il fatto che la porzione di resede scoperta pertinenziale, con particolare riferimento alla porzione in estremità sud est, risulta aver subito comunque delle variazioni in merito alla sua permeabilità in quanto interessata da opere di pavimentazione, queste ultime evidentemente a variazione anche di quanto previsto in sede, tra l'altro, delle verifiche progettuali attinenti il rispetto della superficie minima permeabile di cui ai vari titoli abilitativi riferiti alla edificazione dei cinque nuovi fabbricati bifamiliari posti a sud del fabbricato in trattazione, questi ultimi comprendenti oltretutto le porzioni immobiliari identificate nella presente perizia come Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 et 8.

Verifica della permeabilità dei suoli che peraltro non si rileva essere stata effettuata nella pratica edilizia in trattazione.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "66" copia delle Concessioni Edilizie n. n. 136 del 06.06.1978, n. 184 del 21.07.1980, dell'Autorizzazioni Edilizie n. 84 del 04.04.1984, n. 175 del 16.06.1986, n. 42 del 15.02.1999, delle ulteriori Concessioni Edilizia n. 212 del 01.10.1999 et n. 112 del 20.09.2002, nonché delle Denunce di Inizio Attività n. 1628/2002 et 374/2008, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che alla luce delle criticità e particolarità evidenziate nel presente paragrafo, ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi in linea generale, si segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti ed interessati, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche in relazione a pratiche edilizie non sottoposte alla visione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, e quindi oggetto anch'esse di regolarizzazione da parte del tecnico incarico all'uopo alla eventuale presentazione della pratica di regolarizzazione.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica di sanatoria, potrebbe eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino con variazioni anche della destinazione con "declassamento" di alcuni locali interni al fabbricato a

funzione unicamente "accessoria" accertata il mancato rispetto dei minimi requisiti richiesti in materia igienico sanitaria, ovvero necessità di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui costi non sono materialmente quantificabili in questa sede.

Tutte le analisi sopra esposte, e quindi in relazione anche al tema trattato nel presente paragrafo in ordine alla regolarità edilizia del bene staggito, si ritiene doveroso segnalare, a titolo conoscitivo, un ulteriore elemento che potrebbe rilevarsi di non trascurabile importanza per l'eventuale soggetto aggiudicatario, anche in previsione della necessità di dover versare al Comune di Pescia, ed all'occorrenza, eventuali ed ulteriori oneri e/o sanzioni.

Riprendendo quanto già anticipato in epigrafe del presente paragrafo si accerta che a livello catastale, ovvero fin al 17.10.1996 il fabbricato risultava censito al Catasto Terreni del Comune di Pescia con qualità "fabbricato rurale", situazione quest'ultima che trova peraltro riscontro anche in quanto andato a dichiarare nella dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, unita, tra l'altro, come allegato n. "8" alla presente, nonché in alcune pratiche edilizie come ad esempio l'Autorizzazione n. 175 del 16.06.1986 - Pratica Edilizia n. 5799, ove lo stesso è stato catalogato come "fabbricato colonico di abitazione".

Variazione questa di destinazione, da fabbricato colonico o comunque "fabbricato rurale" così come risultante anche a livello catastale fino al 17.10.1996, a fabbricato civile di abitazione così invece poi dichiarato nelle più recenti pratiche edilizie, che secondo quanto accertabile dalla documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente, e quindi in riferimento alle medesime pratiche edilizie sopra analizzate, non trova un riscontro certo ed inequivocabile.

In tal senso, in relazione alla "deruralizzazione" di fabbricati che non presentano più i requisiti di ruralità si rimanda a quanto stabilito dal Decreto Legge n. 557 del 30/12/1993, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 30/12/1993 e convertito con modificazioni nella Legge n. 133 del 26/02/1994, con il quale viene precisato che: "Per le variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali, che non presentano più i requisiti di ruralità, di cui ai commi 3, 4, 5 e 6, non si fa luogo alla riscossione del contributo di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ne' al recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato ovvero al reddito da esso prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1 gennaio 1993 per le imposte dirette, e al 1 gennaio 1994 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili, purché detti immobili siano stati oggetto, ricorrendone i presupposti, di istanza di sanatoria edilizia, quali fabbricati rurali, ai sensi e nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e vengano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 1996, con le modalità previste dalle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1-quinquies ed 1-septies, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75."

Quanto sopra per significare che se fabbricati e/o porzioni di essi classificati catastalmente quali "fabbricati rurali" come quello in esame, sono poi stati dichiarati al Catasto Fabbricati con una propria rendita e classamento entro il 31/12/1996, termine quest'ultimo comunque poi prorogato, si possono ritenere plausibilmente anche ai fini urbanistici fabbricati civili e non più "rurali", ove per rurale deve intendersi un immobile di fatto posto al servizio dei terreni agricoli, in quanto evidentemente utilizzato in modo strumentale all'attività agricola.

Presupposto indispensabile affinché si avveri però tale condizione è che a partire dall'anno successivo all'avvenuta dichiarazione al Catasto Fabbricati, siano stata regolarmente versata al Comune di competenza, in questo caso il Comune di Pescia, la relativa imposta Comunale sugli immobili, che per intendersi all'epoca era denominata "ICI".

E' evidente quindi che l'eventuale mancato pagamento di tale imposta comporta che il fabbricato in esame sia ancora oggi da ritenersi ai fini urbanistici non "deruralizzato".

In questa ultima ipotesi, in caso di interventi di ristrutturazione che l'eventuale soggetto aggiudicatario potrà andare ad eseguire al fabbricato in questione, dovrà corrispondere al citato Comune gli oneri cosiddetti "verdi", al fine di provvedere alla effettiva deruralizzazione dello stesso.

Quindi si ritiene indispensabile segnalare la necessità dell'eventuale soggetto aggiudicatario di procedere alla corretta verifica, anche presso il dedicato ufficio del Comune di Pescia, di quanto appena sopra segnalato al fine di accertarsi se tali oneri dovranno poi essere o meno effettivamente corrisposti in sede di eventuale presentazione di una pratica di ristrutturazione edilizia.

Naturalmente quanto sopra salvo evidentemente diverse interpretazioni e quindi conclusioni che potranno emergere nel merito, anche a seguito di specifiche e più puntuali informazioni che potranno essere rese dallo stesso Comune Pescia.

Circostanza quest'ultima della quale si è comunque tenuto di conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato bene staggito.

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

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

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

In relazione a quanto in oggetto, si riferisce essere costituito da una viabilità privata corredata di relative aree pertinenziali, andata a realizzare nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;
- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);
  
- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;
- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);
  
- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);

-Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.03.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);  
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);

-Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;

-Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);

- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);

-Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.04.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;

-Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo che si precisa però non rintracciato e quindi non messo a disposizione dello scrivente da parte dell'Amministrazione Comunale;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.01.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);

- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);

- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

A titolo informativo si evidenzia come quest'ultima pratica edilizia abbia interessato, tra l'altro, e quindi per quanto di attinenza con il bene in trattazione, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Pratiche edilizie tutte quante sopra esposte già unite nel contesto della presente perizia come allegati n. "27", n. "33", n. "38", n. "47" et n. "56", ed alle quali si rimanda per maggiore chiarezza.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in trattazione, si riferisce della presentazione da parte dall'allora proprietaria società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.03.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione.

Con successiva istanza depositata in data 17.04.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.04.2009.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati

nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "76" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Volendo poi ultimare la descrizione dei vari titoli abilitativi che hanno comunque interessato il bene in trattazione, si rileva che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto dell'allora società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha depositato in data 20.03.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale ha dichiarato che a successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo".

Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014, che prevede tra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo "le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili".

Come allegato n. "77" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Pratiche edilizie, tutte, quelle sopra esposte, che ad oggi non risultano annullate o comunque pratiche per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

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

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

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

Trattasi di un appezzamento di terreno di natura agricola avente una superficie catastale individuata in mq. 2.043, la cui conformazione residua sostanzialmente da uno scorporo effettuato a livello catastale dalla maggior consistenza del lotto di terreno originario su porzione del quale sono stati poi edificati vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione, e per i quali sono stati rilasciati e/o presentati gli atti autorizzativi già analizzati e descritti nel contesto della presente perizia, ed uniti in copia come allegati n. "27", n. "33", n. "38", n. "47" et n. "56", ed ai quali si rimanda per maggiore chiarezza.

Per quanto attiene invece nello specifico l'appezzamento di terreno in trattazione si rileva che per la esecuzione di opere di installazione di recinzione, è stata presentata da parte dall'allora Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.03.2009 al n. 8371 di protocollo generale del Comune di Pescia e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia.

Con successiva istanza depositata in data 17.04.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.04.2009.

Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, e quindi tenuto conto anche dell'entità e residua rilevanza dell'intervento previsto, non si rilevano incongruenze degne di particolare rilevanza, se non per il fatto che lungo la pubblica via Lucchese, ovvero su porzione del lato ovest, nonché sull'intero lato sud dell'appezzamento di terreno, alla data di effettuazione del sopralluogo il tratto di recinzione è risultato incompleto e/o mancante.

Non è dato sapere se tale circostanza derivi da una effettiva mancata realizzazione, oppure se conseguente ad una sua successiva asportazione.

A corredo di quanto sopra si unisce come allegato n. "76" copia della Denuncia di Inizio Attività appena sopra menzionata, il tutto con stralcio dei rispettivi elaborati grafici progettuali più significativi.

Pratica edilizia quella sopra esposta, che ad oggi non risulta annullata o comunque pratica per la quale non risulta essere stato richiesto il suo annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la sua validità.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

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

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenza scoperta ad uso esclusivo, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto

appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte della società esecutata e/o dell'attuale locatario nei confronti dei proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni", e comunque a quanto anche contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche il fabbricato in trattazione, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

Quanto in oggetto, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda individuarsi come una viabilità privata con relative pertinenze, costituente già di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse, e per la cui gestione si rimanda a quanto contemplato nel regolamento di condominio così come è stato possibile reperire nonché così come fornito dalla Società Esecutata (e quindi salvo diverse e più aggiornate stesure), redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Regolamento di condominio che risulta unito in copia come allegato n. "70", ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

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

Non si rileva per il bene in trattazione alcun vincolo od onere condominiale.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1<sup>-2</sup><sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/5 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato sud della porzione immobiliare direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il terzo ed ultimo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "A" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Trattati viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo



oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare



con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 1", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "24".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 863, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 156.600,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa area scoperta pertinenziale, posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/5 della via Colle del Lupo.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto conto ....delle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International

Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili potenzialmente riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di recenti transazioni (compravendite), con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare alcuni beni immobili comunque non propriamente riconducibili al bene in questione, in quanto si rilevano disgresie sia per quanto riguarda la congruità dei prezzi, nonché per quanto attiene anche la consistenza nonché tipologia edilizia.

Riacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

In tal senso, ed in aiuto alla valutazione da effettuarsi, si accerta un elemento incontrovertibile dato dalla presenza di una transazione immobiliare avvenuta in data 21.06.2023 che ha riguardato una porzione immobiliare facente parte di uno dei cinque fabbricati bifamiliare ove risulta inserito anche il bene in trattazione, e pertanto avente identiche caratteristiche sotto tutti i punti di vista.

Trattasi di un atto pubblico di compravendita riferito alla porzione immobiliare identificata catastalmente dal mappale n. 864 subalterno n. 2, stipulato appunto in data 21.06.2023 ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, con il quale l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito tale bene al prezzo di € 165.000,00.

Prezzo quest'ultimo che rapportato alla superficie convenzionale attribuibile a tale bene ci restituisce un valore di circa € 1.200/ m<sup>2</sup>.

Dato quest'ultimo da tenere quindi evidentemente in considerazione, ma che all'attualità, e quindi per il caso di specie, si vuole confrontare appunto anche con ulteriori dati, in considerazione del fatto che andando ancora a ritroso si accerta che una ulteriore porzione immobiliare delle identiche caratteristiche, questa volta identificata catastalmente dal mappale n. 863 subalterno n. 1, risulta essere stata oggetto di un ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, dal quale si accerta invece un trasferimento del bene al prezzo di € 200.000,00

Tale circostanza evidenzia intanto un andamento del mercato immobiliare che dall'anno 2018 fino all'anno 2023, per uno stesso identico immobile, e salvo eventuale lieve variazioni in termini di superficie relativa alle pertinenze esterne esclusive delle varie porzioni immobiliari, ha visto un trend negativo dei prezzi, vuoi anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020.

A supporto di quanto appena segnalato e quale ulteriore dato da prendere a riferimento, si rileva che tra i vari potenziali comparabili individuati dalle ricerche effettuate, ne viene proposto di seguito uno che può ritenersi più confacente al caso di specie, sia per analogia di carattere ubicazionale che tipologico, ovvero:

-Appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo collegati tramite scala interna, composto da ingresso - soggiorno - pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, camera, e terrazzi sui lati est ed ovest al piano primo; da camera, bagno, soffitta e terrazzo sul lato est al piano secondo e con annesso posto auto scoperto a nord del fabbricato;

-Indirizzo: via del Gallo n.c. 33;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1998;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizi igienici;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Simone Monacò, repertorio n. 22468 raccolta n. 15920, trascritto a Pescia il 10.07.2023 al n. 3902 del Registro Generale e n. 2666 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (per quanto attiene l'unità abitativa);

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 25, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20 (per quanto attiene il posto auto scoperto).

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalle planimetrie catastali riferite a tale ultimo immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 135.000,00, ne scaturisce addirittura un valore di circa € 1.000/ m<sup>2</sup>.

E' in tal senso doveroso evidenziare che tale valore trova riscontro anche dal fatto che, diversamente

dal bene in trattazione, il potenziale comparabile come appena sopra descritto risulta comunque inserito in contesto "condominiale", e pertanto evidentemente peculiarità quest'ultima che influisce inevitabilmente in maniera negativa sul valore e quindi sulle considerazioni e valutazioni che conducono alla quantificazione dello stesso.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento al menzionato potenziale comparabile in ultimo descritto, nonché alla porzione immobiliare identica come caratteristiche a quella in esame e compravenduta in data 21.06.2023, che restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportata anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>.

A tal fine si uniscono come allegato n. "67" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.150 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 136,19, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 156.600,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "28".

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con

l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi

• **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 1, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 1". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)

Trattandosi di una viabilità privata con relative pertinenze, costituente di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

In tal senso si segnala pertanto che il relativo valore, riferito alla quota di comproprietà pari ad 1/7 (14,29%) dell'intero, deve intendersi già ricompreso nel valore della porzione immobiliare a cui risulta attribuita in proprietà pro quota, ovvero per il caso in esame, alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 1, del "Lotto n. 1".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1^2^	136,19 mq	1.150,00 €/mq	€ 156.600,00	100,00%	€ 156.600,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T	1910,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	14,29%	€ 0,00

Valore di stima: € 156.600,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 151.600,00****LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1<sup>-2</sup><sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/4 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "B" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo

oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare



con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 2", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "29".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 864, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 156.800,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa area scoperta pertinenziale, posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/4 della via Colle del Lupo.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto conto .....delle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International

Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili potenzialmente riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di recenti transazioni (compravendite), con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare alcuni beni immobili comunque non propriamente riconducibili al bene in questione, in quanto si rilevano disgresie sia per quanto riguarda la congruità dei prezzi, nonché per quanto attiene anche la consistenza nonché tipologia edilizia.

Riallacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

In tal senso, ed in aiuto alla valutazione da effettuarsi, si accerta un elemento incontrovertibile dato dalla presenza di una transazione immobiliare avvenuta in data 21.06.2023 che ha riguardato una porzione immobiliare facente parte di uno dei cinque fabbricati bifamiliare ove risulta inserito anche il bene in trattazione, e pertanto avente identiche caratteristiche sotto tutti i punti di vista.

Trattasi di un atto pubblico di compravendita riferito alla porzione immobiliare identificata catastalmente dal mappale n. 864 subalterno n. 2, stipulato appunto in data 21.06.2023 ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, con il quale l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito tale bene al prezzo di € 165.000,00.

Prezzo quest'ultimo che rapportato alla superficie convenzionale attribuibile a tale bene ci restituisce un valore di circa € 1.200/ m<sup>2</sup>.

Dato quest'ultimo da tenere quindi evidentemente in considerazione, ma che all'attualità, e quindi per il caso di specie, si vuole confrontare appunto anche con ulteriori dati, in considerazione del fatto che andando ancora a ritroso si accerta che una ulteriore porzione immobiliare delle identiche caratteristiche, questa volta identificata catastalmente dal mappale n. 863 subalterno n. 1, risulta essere stata oggetto di un ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, dal quale si accerta invece un trasferimento del bene al prezzo di € 200.000,00

Tale circostanza evidenzia intanto un andamento del mercato immobiliare che dall'anno 2018 fino all'anno 2023, per uno stesso identico immobile, salvo eventuale lieve variazioni in termini di superficie relativa alle pertinenze esterne esclusive delle varie porzioni immobiliari, ha visto un trend negativo dei prezzi, vuoi anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020.

A supporto di quanto appena segnalato e quale ulteriore dato da prendere a riferimento, si rileva che tra i vari potenziali comparabili individuati dalle ricerche effettuate, ne viene proposto di seguito uno che può ritenersi più confacente al caso di specie, sia per analogia di carattere ubicazionale che tipologico, ovvero:

-Appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo collegati tramite scala interna, composto da ingresso - soggiorno - pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, camera, e terrazzi sui lati est ed ovest al piano primo; da camera, bagno, soffitta e terrazzo sul lato est al piano secondo e con annesso posto auto scoperto a nord del fabbricato;

-Indirizzo: via del Gallo n.c. 33;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1998;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizi igienici;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Simone Monacò, repertorio n. 22468 raccolta n. 15920, trascritto a Pescia il 10.07.2023 al n. 3902 del Registro Generale e n. 2666 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (per quanto attiene l'unità abitativa);

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 25, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20 (per quanto attiene il posto auto scoperto).

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalle planimetrie catastali riferite a tale ultimo immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 135.000,00, ne scaturisce addirittura un valore di circa € 1.000/ m<sup>2</sup>.

E' in tal senso doveroso evidenziare che tale valore trova riscontro anche dal fatto che, diversamente

dal bene in trattazione, il potenziale comparabile come appena sopra descritto risulta comunque inserito in contesto "condominiale", e pertanto evidentemente peculiarità quest'ultima che influisce inevitabilmente in maniera negativa sul valore e quindi sulle considerazioni e valutazioni che conducono alla quantificazione dello stesso.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento al menzionato potenziale comparabile in ultimo descritto, nonché alla porzione immobiliare identica come caratteristiche a quella in esame e compravenduta in data 21.06.2023, che restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportata anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>.

A tal fine si uniscono come allegato n. "67" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.150 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 136,34, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 156.800,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "34".

In riferimento al valore così come appena sopra determinato è necessario proporre alcune considerazioni legate all'attuale stato di occupazione del bene in trattazione.

Come già puntualizzato al dedicato paragrafo "stato di occupazione", si evince che lo stesso risulta

ASTE GIUDIZIARIE

attualmente locato per uso abitativo con contratto di locazione datato 20.12.2019, regolarmente registrato a Pescia il 24.12.2019 al n. 2758 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 01.02.2020 e quindi con scadenza al 31.01.2024, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anni, ovvero fino al 31.01.2028.

Contratto di locazione che risulta opponibile al presente Procedimento ed il cui canone mensile è stato ritenuto congruo, rimandando a quanto proprio puntualizzato in tal senso al citato paragrafo "stato di occupazione".

In tale prospettiva, e per il caso di specie, è evidente che l'eventuale aggiudicatario dovrà tenere conto dell'infruttuosità del bene per tutta la durata dell'occupazione da parte del locatario, tranne evidentemente la rendita offerta dal canone mensile, sia della componente immateriale data dalla impossibilità di poter disporre pienamente dello stesso.

Di prassi il deprezzamento conseguente alla condizione di bene locato, viene stimato fino al 25% del valore di mercato.

Tuttavia, nelle attuali condizioni di mercato comunque post pandemico e per effetto delle attuali tensioni internazionali, e quindi visto tale bene come investimento a scopo di reddito con locazione ad un soggetto accreditato avente capacità economica e attendibile puntualità nei pagamenti del canone mensile, tale condizione potrebbe costituire un valore aggiunto del bene.

Stante quanto sopra non è dato sapere allo scrivente le effettive esigenze e finalità dell'eventuale aggiudicatario, ritenendo comunque congruo andare ad applicare al valore del bene come appena sopra individuato, una percentuale di deprezzamento individuabile in un 10%, e quindi per un valore di mercato pari ad € 141.100,00 (arrotondate) (€ 156.800,00 - 10%).

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 2, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 2". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del

bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)

Trattandosi di una viabilità privata con relative pertinenze, costituente di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

In tal senso si segnala pertanto che il relativo valore, riferito alla quota di comproprietà pari ad 1/7 (14,29%) dell'intero, deve intendersi già ricompreso nel valore della porzione immobiliare a cui risulta attribuita in proprietà pro quota, ovvero per il caso in esame, alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 2, del "Lotto n. 2".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>	136,34 mq	1.150,00 €/mq	€ 156.800,00	100,00%	€ 156.800,00
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T	1910,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	14,29%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 156.800,00

Valore di stima: € 156.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Deprezzamento per locazione circa 10%	15700,00	€

**Valore finale di stima: € 136.100,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/2 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari

alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "C" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Trattasi di questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi



edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 3", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "35".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 865, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 160.500,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa area scoperta pertinenziale, posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità, e dalla quale ha accesso indipendente, sia

pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/2 della via Colle del Lupo.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto conto ....delle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo

dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili potenzialmente riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di recenti transazioni (compravendite), con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare alcuni beni immobili comunque non propriamente riconducibili al bene in questione, in quanto si rilevano discrezie sia per quanto riguarda la congruità dei prezzi, nonché per quanto attiene anche la consistenza nonché tipologia edilizia.

Riallacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

In tal senso, ed in aiuto alla valutazione da effettuarsi, si accerta un elemento incontrovertibile dato dalla presenza di una transazione immobiliare avvenuta in data 21.06.2023 che ha riguardato una porzione immobiliare facente parte di uno dei cinque fabbricati bifamiliare ove risulta inserito anche il bene in trattazione, e pertanto avente identiche caratteristiche sotto tutti i punti di vista.

Trattasi di un atto pubblico di compravendita riferito alla porzione immobiliare identificata catastalmente dal mappale n. 864 subalterno n. 2, stipulato appunto in data 21.06.2023 ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, con il quale l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito tale bene al prezzo di € 165.000,00.

Prezzo quest'ultimo che rapportato alla superficie convenzionale attribuibile a tale bene ci restituisce un valore di circa € 1.200/ m<sup>2</sup>.

Dato quest'ultimo da tenere quindi evidentemente in considerazione, ma che all'attualità, e quindi per il caso di specie, si vuole confrontare appunto anche con ulteriori dati, in considerazione del fatto che andando ancora a ritroso si accerta che una ulteriore porzione immobiliare delle identiche caratteristiche, questa volta identificata catastalmente dal mappale n. 863 subalterno n. 1, risulta essere stata oggetto di un ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, dal quale si accerta invece un trasferimento del bene al prezzo di € 200.000,00

Tale circostanza evidenzia intanto un andamento del mercato immobiliare che dall'anno 2018 fino all'anno 2023, per uno stesso identico immobile, salvo eventuale lieve variazioni in termini di superficie relativa alle pertinenze esterne esclusive delle varie porzioni immobiliari, ha visto un trend negativo dei prezzi, vuoi anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza

sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020.

A supporto di quanto appena segnalato e quale ulteriore dato da prendere a riferimento, si rileva che tra i vari potenziali comparabili individuati dalle ricerche effettuate, ne viene proposto di seguito uno che può ritenersi più confacente al caso di specie, sia per analogia di carattere ubicazionale che tipologico, ovvero:

-Appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo collegati tramite scala interna, composto da ingresso – soggiorno – pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, camera, e terrazzi sui lati est ed ovest al piano primo; da camera, bagno, soffitta e terrazzo sul lato est al piano secondo e con annesso posto auto scoperto a nord del fabbricato;

-Indirizzo: via del Gallo n.c. 33;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1998;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizi igienici;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Simone Monacò, repertorio n. 22468 raccolta n. 15920, trascritto a Pescia il 10.07.2023 al n. 3902 del Registro Generale e n. 2666 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (per quanto attiene l'unità abitativa);

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 25, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20 (per quanto attiene il posto auto scoperto).

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalle planimetrie catastali riferite a tale ultimo immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 135.000,00, ne scaturisce addirittura un valore di circa € 1.000/ m<sup>2</sup>.

E' in tal senso doveroso evidenziare che tale valore trova riscontro anche dal fatto che, diversamente dal bene in trattazione, il potenziale comparabile come appena sopra descritto risulta comunque inserito in contesto "condominiale", e pertanto evidentemente peculiarità quest'ultima che influisce inevitabilmente in maniera negativa sul valore e quindi sulle considerazioni e valutazioni che conducono alla quantificazione dello stesso.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento al menzionato potenziale comparabile in ultimo descritto, nonché alla porzione immobiliare identica come caratteristiche a quella in esame e compravenduta in data 21.06.2023, che restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportata anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.200

A tal fine si uniscono come allegato n. "67" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.100 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 139,64, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 160.500,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "39".

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 3, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 3". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come



Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)

Trattandosi di una viabilità privata con relative pertinenze, costituente di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

In tal senso si segnala pertanto che il relativo valore, riferito alla quota di comproprietà pari ad 1/7 (14,29%) dell'intero, deve intendersi già ricompreso nel valore della porzione immobiliare a cui risulta attribuita in proprietà pro quota, ovvero per il caso in esame, alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 3, del "Lotto n. 3".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>	139,64 mq	1.150,00 €/mq	€ 160.500,00	100,00%	€ 160.500,00
Bene N° 12 - Terreno Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T	1910,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	14,29%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 160.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 160.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 155.500,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
708 di 830

asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "C" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in



zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 4", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "40".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 865, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 157.300,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa area scoperta pertinenziale, posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi

leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto conto ....delle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con

quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili potenzialmente riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di recenti transazioni (compravendite), con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare alcuni beni immobili comunque non propriamente riconducibili al bene in questione, in quanto si rilevano discrezie sia per quanto riguarda la congruità dei prezzi, nonché per quanto attiene anche la consistenza nonché tipologia edilizia.

Riallacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

In tal senso, ed in aiuto alla valutazione da effettuarsi, si accerta un incontrovertibile dato dalla presenza di una transazione immobiliare avvenuta in data 21.06.2023 che ha riguardato una porzione immobiliare facente parte di uno dei cinque fabbricati bifamiliare ove risulta inserito anche il bene in trattazione, e pertanto avente identiche caratteristiche sotto tutti i punti di vista.

Trattasi di un atto pubblico di compravendita riferito alla porzione immobiliare identificata catastalmente dal mappale n. 864 subalterno n. 2, stipulato appunto in data 21.06.2023 ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, con il quale l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Ommissis \*\*\*\* ha trasferito tale bene al prezzo di € 165.000,00.

Prezzo quest'ultimo che rapportato alla superficie convenzionale attribuibile a tale bene ci restituisce un valore di circa € 1.200/ m<sup>2</sup>.

Dato quest'ultimo da tenere quindi evidentemente in considerazione, ma che all'attualità, e quindi per il caso di specie, si vuole confrontare appunto anche con ulteriori dati, in considerazione del fatto che andando ancora a ritroso si accerta che una ulteriore porzione immobiliare delle identiche caratteristiche, questa volta identificata catastalmente dal mappale n. 863 subalterno n. 1, risulta essere stata oggetto di un ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, dal quale si accerta invece un trasferimento del bene al prezzo di € 200.000,00

Tale circostanza evidenzia intanto un andamento del mercato immobiliare che dall'anno 2018 fino all'anno 2023, per uno stesso identico immobile, salvo eventuale lieve variazioni in termini di superficie relativa alle pertinenze esterne esclusive delle varie porzioni immobiliari, ha visto un trend negativo dei

prezzi, vuoi anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020.

A supporto di quanto appena segnalato e quale ulteriore dato da prendere a riferimento, si rileva che tra i vari potenziali comparabili individuati dalle ricerche effettuate, ne viene proposto di seguito uno che può ritenersi più confacente al caso di specie, sia per analogia di carattere ubicazionale che tipologico, ovvero:

-Appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo collegati tramite scala interna, composto da ingresso – soggiorno – pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, camera, e terrazzi sui lati est ed ovest al piano primo; da camera, bagno, soffitta e terrazzo sul lato est al piano secondo e con annesso posto auto scoperto a nord del fabbricato;

-Indirizzo: via del Gallo n.c. 33;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1998;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizi igienici;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Simone Monacò, repertorio n. 22468 raccolta n. 15920, trascritto a Pescia il 10.07.2023 al n. 3902 del Registro Generale e n. 2666 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (per quanto attiene l'unità abitativa);

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 25, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20 (per quanto attiene il posto auto scoperto).

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalle planimetrie catastali riferite a tale ultimo immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 135.000,00, ne scaturisce addirittura un valore di circa € 1.000/ m<sup>2</sup>.

E' in tal senso doveroso evidenziare che tale valore trova riscontro anche dal fatto che, diversamente dal bene in trattazione, il potenziale comparabile come appena sopra descritto risulta comunque inserito in contesto "condominiale", e pertanto evidentemente peculiarità quest'ultima che influisce inevitabilmente in maniera negativa sul valore e quindi sulle considerazioni e valutazioni che conducono alla quantificazione dello stesso.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento al menzionato potenziale comparabile in ultimo descritto, nonché alla porzione immobiliare identica come caratteristiche a quella in esame e compravenduta in data 21.06.2023, che restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportata anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontati con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" – Codice Zona "E1" – Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere

ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>.

A tal fine si uniscono come allegato n. "67" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.150 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 136,79, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 157.300,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "43".

In riferimento al valore così come appena sopra determinato è necessario proporre alcune considerazioni legate all'attuale stato di occupazione del bene in trattazione.

Come già puntualizzato al dedicato paragrafo "stato di occupazione", si evince che lo stesso risulta attualmente locato per uso abitativo con contratto di locazione datato 01.03.2020, regolarmente registrato a Pescia il 11.03.2020 al n. 1218 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 01.02.2020 e quindi con scadenza al 29.02.2024, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anno, ovvero fino al 29.02.2028.

Contratto di locazione che risulta opponibile al presente Procedimento ed il cui canone mensile è stato ritenuto congruo, rimandando a quanto proprio puntualizzato in tal senso al citato paragrafo "stato di occupazione".

In tale prospettiva, e per il caso di specie, è evidente che l'eventuale aggiudicatario dovrà tenere conto dell'infruttuosità del bene per tutta la durata dell'occupazione da parte del locatario, tranne evidentemente la rendita offerta dal canone mensile, sia della componente immateriale data dalla impossibilità di poter disporre pienamente dello stesso.

Di prassi il deprezzamento conseguente alla condizione di bene locato, viene stimato fino al 25% del valore di mercato.

Tuttavia, nelle attuali condizioni di mercato comunque post pandemico e per effetto delle attuali tensioni internazionali, e quindi visto tale bene come investimento a scopo di reddito con locazione ad un soggetto accreditato avente capacità economica e attendibile puntualità nei pagamenti del canone mensile, tale condizione potrebbe costituire un valore aggiunto del bene.

Stante quanto sopra non è dato sapere allo scrivente le effettive esigenze e finalità dell'eventuale aggiudicatario, ritenendo comunque congruo andare ad applicare al valore del bene come appena sopra individuato, una percentuale di deprezzamento individuabile in un 10%, e quindi per un valore di mercato pari ad € 141.500,00 (arrotondate) (€ 157.300,00 - 10%).

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con

l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi

• **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 4, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 4". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)

Trattandosi di una viabilità privata con relative pertinenze, costituente di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

In tal senso si segnala pertanto che il relativo valore, riferito alla quota di comproprietà pari ad 1/7 (14,29%) dell'intero, deve intendersi già ricompreso nel valore della porzione immobiliare a cui risulta attribuita in proprietà pro quota, ovvero per il caso in esame, alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 4, del "Lotto n. 4".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>	136,79 mq	1.150,00 €/mq	€ 157.300,00	100,00%	€ 157.300,00

<b>Bene N° 13</b> - Terreno Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T	1910,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	14,29%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 157.300,00

Valore di stima: € 157.300,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Deprezzamento per locazione pari a circa 10%	15700,00	€

**Valore finale di stima: € 136.600,00**

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/C, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/c. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei

sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della



struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 5", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "44".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 866, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 164.000,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa area scoperta pertinenziale, posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 4/C della via Colle del Lupo.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto conto ....delle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri,

metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili potenzialmente riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di recenti transazioni (compravendite), con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare alcuni beni immobili comunque non propriamente riconducibili al bene in questione, in quanto si rilevano disgresie sia per quanto riguarda la congruità dei prezzi, nonché per quanto attiene anche la consistenza nonché tipologia edilizia.

Riallacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può



essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

In tal senso, ed in aiuto alla valutazione da effettuarsi, si accerta un elemento incontrovertibile dato dalla presenza di una transazione immobiliare avvenuta in data 21.06.2023 che ha riguardato una porzione immobiliare facente parte di uno dei cinque fabbricati bifamiliare ove risulta inserito anche il bene in trattazione, e pertanto avente identiche caratteristiche sotto tutti i punti di vista.

Trattasi di un atto pubblico di compravendita riferito alla porzione immobiliare identificata catastalmente dal mappale n. 864 subalterno n. 2, stipulato appunto in data 21.06.2023 ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, con il quale l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito tale bene al prezzo di € 165.000,00.

Prezzo quest'ultimo che rapportato alla superficie convenzionale attribuibile a tale bene ci restituisce un valore di circa € 1.200/ m<sup>2</sup>.

Dato quest'ultimo da tenere quindi evidentemente in considerazione, ma che all'attualità, e quindi per il caso di specie, si vuole confrontare appunto anche con ulteriori dati, in considerazione del fatto che andando ancora a ritroso si accerta che una ulteriore porzione immobiliare delle identiche caratteristiche, questa volta identificata catastalmente dal mappale n. 863 subalterno n. 1, risulta essere stata oggetto di un ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, dal quale si accerta invece un trasferimento del bene al prezzo di € 200.000,00

Tale circostanza evidenzia intanto un andamento del mercato immobiliare che dall'anno 2018 fino all'anno 2023, per uno stesso identico immobile, salvo eventuale lieve variazioni in termini di superficie relativa alle pertinenze esterne esclusive delle varie porzioni immobiliari, ha visto un trend negativo dei prezzi, vuoi anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020.

A supporto di quanto appena segnalato e quale ulteriore dato da prendere a riferimento, si rileva che tra i vari potenziali comparabili individuati dalle ricerche effettuate, ne viene proposto di seguito uno che può ritenersi più confacente al caso di specie, sia per analogia di carattere ubicazionale che tipologico, ovvero:

-Appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo collegati tramite scala interna, composto da ingresso - soggiorno - pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, camera, e terrazzi sui lati est ed ovest al piano primo; da camera, bagno, soffitta e terrazzo sul lato est al piano secondo e con annesso posto auto scoperto a nord del fabbricato;

-Indirizzo: via del Gallo n.c. 33;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1998;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizi igienici;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Simone Monacò, repertorio n. 22468 raccolta n. 15920, trascritto a Pescia il 10.07.2023 al n. 3902 del Registro Generale e n. 2666 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (per quanto attiene l'unità abitativa);

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 25, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20 (per quanto attiene il posto auto scoperto).

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalle planimetrie catastali riferite a tale ultimo immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 135.000,00, ne scaturisce addirittura un valore di circa € 1.000/ m<sup>2</sup>.

E' in tal senso doveroso evidenziare che tale valore trova riscontro anche dal fatto che, diversamente dal bene in trattazione, il potenziale comparabile come appena sopra descritto risulta comunque inserito in contesto "condominiale", e pertanto evidentemente peculiarità quest'ultima che influisce

inevitabilmente in maniera negativa sul valore e quindi sulle considerazioni e valutazioni che conduco alla quantificazione dello stesso.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi. Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento al menzionato potenziale comparabile in ultimo descritto, nonché alla porzione immobiliare identica come caratteristiche a quella in esame e compravenduta in data 21.06.2023, che restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>.

A tal fine si uniscono come allegato n. "67" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.150 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 142,64, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 164.000,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "48".

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando

a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/C, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>	142,64 mq	1.150,00 €/mq	€ 164.000,00	100,00%	€ 164.000,00
				Valore di stima:	€ 164.000,00

Valore di stima: € 164.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 159.000,00**

### LOTTO 6

- Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/B, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/b. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia".

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico



dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 6", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "49".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 866, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 158.200,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa area scoperta pertinenziale, posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica viabilità, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 4/b della via Colle del Lupo.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4,

comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a “normali condizioni di mercato”.

Quest'ultimo al punto 74), definendo il “valore di credito ipotecario” specifica: “...tenuto conto .....delle condizioni normali e locali del mercato”.

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi “normali”, l'incertezza è insita “nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione” e “una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione”.

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati

rintracciati alcuni immobili potenzialmente riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di recenti transazioni (compravendite), con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare alcuni beni immobili comunque non propriamente riconducibili al bene in questione, in quanto si rilevano discrezie sia per quanto riguarda la congruità dei prezzi, nonché per quanto attiene anche la consistenza nonché tipologia edilizia.

Riallacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

In tal senso, ed in aiuto alla valutazione da effettuarsi, si accerta un elemento incontrovertibile dato dalla presenza di una transazione immobiliare avvenuta in data 21.06.2023 che ha riguardato una porzione immobiliare facente parte di uno dei cinque fabbricati bifamiliare ove risulta inserito anche il bene in trattazione, e pertanto avente identiche caratteristiche sotto tutti i punti di vista.

Trattasi di un atto pubblico di compravendita riferito alla porzione immobiliare identificata catastalmente dal mappale n. 864 subalterno n. 2, stipulato appunto in data 21.06.2023 ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, con il quale l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito tale bene al prezzo di € 165.000,00.

Prezzo quest'ultimo che rapportato alla superficie convenzionale attribuibile a tale bene ci restituisce un valore di circa € 1.200/ m<sup>2</sup>.

Dato quest'ultimo da tenere quindi evidentemente in considerazione, ma che all'attualità, e quindi per il caso di specie, si vuole confrontare appunto anche con ulteriori dati, in considerazione del fatto che andando ancora a ritroso si accerta che una ulteriore porzione immobiliare delle identiche caratteristiche, questa volta identificata catastalmente dal mappale n. 863 subalterno n. 1, risulta essere stata oggetto di un ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, dal quale si accerta invece un trasferimento del bene al prezzo di € 200.000,00

Tale circostanza evidenzia intanto un andamento del mercato immobiliare che dall'anno 2018 fino all'anno 2023, per uno stesso identico immobile, salvo eventuale lieve variazioni in termini di superficie relativa alle pertinenze esterne esclusive delle varie porzioni immobiliari, ha visto un trend negativo dei prezzi, vuoi anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020.

A supporto di quanto appena segnalato e quale ulteriore dato da prendere a riferimento, si rileva che tra i vari potenziali comparabili individuati dalle ricerche effettuate, ne viene proposto di seguito uno che può ritenersi più confacente al caso di specie, sia per analogia di carattere ubicazionale che tipologico, ovvero:

- Appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo collegati tramite scala interna, composto da ingresso - soggiorno - pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, camera, e terrazzi sui lati est ed ovest al piano primo; da camera, bagno, soffitta e terrazzo sul lato est al piano secondo e con annesso posto auto scoperto a nord del fabbricato;
- Indirizzo: via del Gallo n.c. 33;
- Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1998;
- Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizi igienici;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Simone Monaco, repertorio n. 22468 raccolta n. 15920, trascritto a Pescia il 10.07.2023 al n. 3902 del Registro Generale e n. 2666 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (per quanto attiene l'unità abitativa);

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 25, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20 (per quanto attiene il posto auto scoperto).

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalle planimetrie catastali riferite a tale ultimo immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 135.000,00, ne scaturisce addirittura un valore di circa € 1.000/ m<sup>2</sup>.

E' in tal senso doveroso evidenziare che tale valore trova riscontro anche dal fatto che, diversamente dal bene in trattazione, il potenziale comparabile come appena sopra descritto risulta comunque inserito in contesto "condominiale", e pertanto evidentemente peculiarità quest'ultima che influisce inevitabilmente in maniera negativa sul valore e quindi sulle considerazioni e valutazioni che conducono alla quantificazione dello stesso.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento al menzionato potenziale comparabile in ultimo descritto, nonché alla porzione immobiliare identica come caratteristiche a quella in esame e compravenduta in data 21.06.2023, che restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>.

A tal fine si uniscono come allegato n. "66" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.150 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 137,54, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 158.200,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "52".

In riferimento al valore così come appena sopra determinato è necessario proporre alcune considerazioni legate all'attuale stato di occupazione del bene in trattazione.

Come già puntualizzato al dedicato paragrafo "stato di occupazione", si evince che lo stesso risulta attualmente locato per uso abitativo con contratto di locazione datato 10.10.2019, regolarmente registrato a Pescia il 23.10.2019 al n. 1540 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 01.11.2019 e quindi con scadenza al 31.10.2023, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anno, ovvero fino al 31.10.2027.

Contratto di locazione che risulta opponibile al presente Procedimento ed il cui canone mensile è stato ritenuto congruo, rimandando a quanto proprio puntualizzato in tal senso al citato paragrafo "stato di occupazione".

In tale prospettiva, e per il caso di specie, è evidente che l'eventuale aggiudicatario dovrà tenere conto dell'infruttuosità del bene per tutta la durata dell'occupazione da parte del locatario, tranne evidentemente la rendita offerta dal canone mensile, sia della componente immateriale data dalla impossibilità di poter disporre pienamente dello stesso.

Di prassi il deprezzamento conseguente alla condizione di bene locato, viene stimato fino al 25% del valore di mercato.

Tuttavia, nelle attuali condizioni di mercato comunque post pandemico e per effetto delle attuali tensioni internazionali, e quindi visto tale bene come investimento a scopo di reddito con locazione ad un soggetto accreditato avente capacità economica e attendibile puntualità nei pagamenti del canone mensile, tale condizione potrebbe costituire un valore aggiunto del bene.

Stante quanto sopra non è dato sapere allo scrivente le effettive esigenze e finalità dell'eventuale aggiudicatario, ritenendo comunque congruo andare ad applicare al valore del bene come appena sopra individuato, una percentuale di deprezzamento individuabile in un 10%, e quindi per un valore di mercato pari ad € 142.400,00 (arrotondate) (€ 158.200,00 - 10%).

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/B, piano S1-T-1^-2^	137,54 mq	1.150,00 €/mq	€ 158.200,00	100,00%	€ 158.200,00
				Valore di stima:	€ 158.200,00

Valore di stima: € 158.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Deprezzamento per locazione circa 10%	15800,00	€

Valore finale di stima: € 137.400,00

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/A, piano S1-T-1^-2^

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/a. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che

quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta



ASTE GIUDIZIARIE

per tanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 7", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "53".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 867, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 158.200,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa area scoperta pertinenziale, posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica viabilità, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 4/a della via Colle del Lupo.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto conto ....delle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria

causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili potenzialmente riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di recenti transazioni (compravendite), con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare alcuni beni immobili comunque non propriamente riconducibili al bene in questione, in quanto si rilevano discrezie sia per quanto

riguarda la congruità dei prezzi, nonché per quanto attiene anche la consistenza nonché tipologia edilizia.

Riallacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

In tal senso, ed in aiuto alla valutazione da effettuarsi, si accerta un elemento incontrovertibile dato dalla presenza di una transazione immobiliare avvenuta in data 21.06.2023 che ha riguardato una porzione immobiliare facente parte di uno dei cinque fabbricati bifamiliare ove risulta inserito anche il bene in trattazione, e pertanto avente identiche caratteristiche sotto tutti i punti di vista.

Trattasi di un atto pubblico di compravendita riferito alla porzione immobiliare identificata catastalmente dal mappale n. 864 subalterno n. 2, stipulato appunto in data 21.06.2023 ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, con il quale l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito tale bene al prezzo di € 165.000,00.

Prezzo quest'ultimo che rapportato alla superficie convenzionale attribuibile a tale bene ci restituisce un valore di circa € 1.200/ m<sup>2</sup>.

Dato quest'ultimo da tenere quindi evidentemente in considerazione, ma che all'attualità, e quindi per il caso di specie, si vuole confrontare appunto anche con ulteriori dati, in considerazione del fatto che andando ancora a ritroso si accerta che una ulteriore porzione immobiliare delle identiche caratteristiche, questa volta identificata catastalmente dal mappale n. 863 subalterno n. 1, risulta essere stata oggetto di un ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, dal quale si accerta invece un trasferimento del bene al prezzo di € 200.000,00

Tale circostanza evidenzia intanto un andamento del mercato immobiliare che dall'anno 2018 fino all'anno 2023, per uno stesso identico immobile, salvo eventuale lieve variazioni in termini di superficie relativa alle pertinenze esterne esclusive delle varie porzioni immobiliari, ha visto un trend negativo dei prezzi, vuoi anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020.

A supporto di quanto appena segnalato e quale ulteriore dato da prendere a riferimento, si rileva che tra i vari potenziali comparabili individuati dalle ricerche effettuate, ne viene proposto di seguito uno che può ritenersi più confacente al caso di specie, sia per analogia di carattere ubicazionale che tipologico, ovvero:

-Appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo collegati tramite scala interna, composto da ingresso - soggiorno - pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, camera, e terrazzi sui lati est ed ovest al piano primo; da camera, bagno, soffitta e terrazzo sul lato est al piano secondo e con annesso posto auto scoperto a nord del fabbricato;

-Indirizzo: via del Gallo n.c. 33;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1998;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizi igienici;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Simone Monacò, repertorio n. 22468 raccolta n. 15920, trascritto a Pescia il 10.07.2023 al n. 3902 del Registro Generale e n. 2666 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (per quanto attiene l'unità abitativa);

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 25, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20 (per quanto attiene il posto auto scoperto).

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalle planimetrie

ASTE GIUDIZIARIE

catastali riferite a tale ultimo immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 135.000,00, ne scaturisce addirittura un valore di circa € 1.000/m<sup>2</sup>.

E' in tal senso doveroso evidenziare che tale valore trova riscontro anche dal fatto che, diversamente dal bene in trattazione, il potenziale comparabile come appena sopra descritto risulta comunque inserito in contesto "condominiale", e pertanto evidentemente peculiarità quest'ultima che influisce inevitabilmente in maniera negativa sul valore e quindi sulle considerazioni e valutazioni che conducono alla quantificazione dello stesso.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento al menzionato potenziale comparabile in ultimo descritto, nonché alla porzione immobiliare identica come caratteristiche a quella in esame e compravenduta in data 21.06.2023, che restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportata anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>.

A tal fine si uniscono come allegato n. "66" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.150 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 137,54, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 158.200,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "57".

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/A, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>	137,54 mq	1.150,00 €/mq	€ 158.200,00	100,00%	€ 158.200,00
Valore di stima:					€ 158.200,00

Valore di stima: € 158.200,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 153.200,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e

completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori,



di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 8", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "58".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 867, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 158.000,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa area scoperta pertinenziale, posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica viabilità, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 4 della via Colle del Lupo.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di

sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto conto .....delle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incetanze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto si del procedimento comparativo come appena segnalato, ma

ASTE GIUDIZIARIE

accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili potenzialmente riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di recenti transazioni (compravendite), con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare alcuni beni immobili comunque non propriamente riconducibili al bene in questione, in quanto si rilevano disgresie sia per quanto riguarda la congruità dei prezzi, nonché per quanto attiene anche la consistenza nonché tipologia edilizia.

Riallacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

In tal senso, ed in aiuto alla valutazione da effettuarsi, si accerta un elemento incontrovertibile dato dalla presenza di una transazione immobiliare avvenuta in data 21.06.2023 che ha riguardato una porzione immobiliare facente parte di uno dei cinque fabbricati bifamiliare ove risulta inserito anche il bene in trattazione, e pertanto avente identiche caratteristiche sotto tutti i punti di vista.

Trattasi di un atto pubblico di compravendita riferito alla porzione immobiliare identificata catastalmente dal mappale n. 864 subalterno n. 2, stipulato appunto in data 21.06.2023 ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51584 raccolta n. 16741, trascritto a Pescia in data 22.06.2023 al n. 3523 del Registro Generale e n. 2425 del Registro Particolare, con il quale l'attuale Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito tale bene al prezzo di € 165.000,00.

Prezzo quest'ultimo che rapportato alla superficie convenzionale attribuibile a tale bene ci restituisce un valore di circa € 1.200/ m<sup>2</sup>.

Dato quest'ultimo da tenere quindi evidentemente in considerazione, ma che all'attualità, e quindi per il caso di specie, si vuole confrontare appunto anche con ulteriori dati, in considerazione del fatto che andando ancora a ritroso si accerta che una ulteriore porzione immobiliare delle identiche caratteristiche, questa volta identificata catastalmente dal mappale n. 863 subalterno n. 1, risulta essere stata oggetto di un ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni in data 22.03.2018 repertorio n. 397 raccolta n. 357, trascritto a Pescia in data 23.03.2018 al n. 1478 del Registro Generale e n. 1013 del Registro Particolare, dal quale si accerta invece un trasferimento del bene al prezzo di € 200.000,00

Tale circostanza evidenzia intanto un andamento del mercato immobiliare che dall'anno 2018 fino all'anno 2023, per uno stesso identico immobile, salvo eventuale lieve variazioni in termini di superficie relativa alle pertinenze esterne esclusive delle varie porzioni immobiliari, ha visto un trend negativo dei prezzi, vuoi anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020.

A supporto di quanto appena segnalato e quale ulteriore dato da prendere a riferimento, si rileva che tra i vari potenziali comparabili individuati dalle ricerche effettuate, ne viene proposto di seguito uno che può ritenersi più confacente al caso di specie, sia per analogia di carattere ubicazionale che tipologico, ovvero:

-Appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo collegati tramite scala interna, composto

da ingresso – soggiorno – pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, camera, e terrazzi sui lati est ed ovest al piano primo; da camera, bagno, soffitta e terrazzo sul lato est al piano secondo e con annesso posto auto scoperto a nord del fabbricato;

-Indirizzo: via del Gallo n.c. 33;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1998;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizi igienici;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Simone Monacò, repertorio n. 22468 raccolta n. 15920, trascritto a Pescia il 10.07.2023 al n. 3902 del Registro Generale e n. 2666 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 14, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (per quanto attiene l'unità abitativa);

Foglio di mappa n. 93 mappale n. 521 subalterno 25, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20 (per quanto attiene il posto auto scoperto).

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalle planimetrie catastali riferite a tale ultimo immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 135.000,00, ne scaturisce addirittura un valore di circa € 1.000/ m<sup>2</sup>.

E' in tal senso doveroso evidenziare che tale valore trova riscontro anche dal fatto che, diversamente dal bene in trattazione, il potenziale comparabile come appena sopra descritto risulta comunque inserito in contesto "condominiale", e pertanto evidentemente peculiarità quest'ultima che influisce inevitabilmente in maniera negativa sul valore e quindi sulle considerazioni e valutazioni che conducono alla quantificazione dello stesso.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento al menzionato potenziale comparabile in ultimo descritto, nonché alla porzione immobiliare identica come caratteristiche a quella in esame e compravenduta in data 21.06.2023, che restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.100 €/m<sup>2</sup>.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportata anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>.

A tal fine si uniscono come allegato n. "66" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.150 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 137,39, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 158.000,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "61".

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4, piano S1-T-1^-2^	137,39 mq	1.150,00 €/mq	€ 158.000,00	100,00%	€ 158.000,00
Valore di stima:					€ 158.000,00

## Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 153.000,00**

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

Trattasi di fabbricato elevato da terra a tetto ad uso abitativo posto nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposto su tre livelli fuori terra, con accessi indipendenti, sia carrabili che pedonale, dal n.c. 2 della pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso da viabilità privata. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta pertanto come corredato altresì di ampia area scoperta pertinenziale di uso esclusivo di forma pressoché triangolare, in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, che si sviluppa tutta, perimetralmente allo stesso, e risulta interamente recintata su tutti i suoi lati, e sviluppatasi sui lati ovest, nord ed est, a delimitazione con le suddette viabilità pubblica e privata, mentre sul lato sud, a delimitazione con area scoperta a servizio di altra porzione immobiliare. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, rimandando al riguardo al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si vuole focalizzare ora l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta costituire di fatto un'entità edilizia di remota costruzione, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Veneri" del Comune di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno nell'anno 1866. Constatata l'indubbia origine storica del complesso così come dimostrato anche da quanto enunciato al paragrafo "provenienze ventennali" a cui si rimanda, si accerta pertanto che l'accesso al fabbricato risulta garantito quindi sia da un tratto di privata viabilità, che dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 05.06.2024 et 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture,

742 di 830

ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come



allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche il bene in trattazione, ovvero "Lotto n. 9", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "62".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 573.000,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di un fabbricato elevato da terra a tetto ad uso abitativo posto nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposto su tre livelli fuori terra, con accessi indipendenti, sia carrabili che pedonale, dal n.c. 2 della pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso da viabilità privata.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto conto ....delle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il

procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio 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.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) è stato reperito un unico immobile potenzialmente riconducibile per consistenza, ubicazione e caratteristiche a quello in esame (c.d. "comparabile"), ma che risulta essere stato oggetto di transazione (compravendita) solo nell'anno 2021, con la precisazione che il medesimo è comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2024.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, di consistenza, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno appunto permesso di individuare un unico bene immobile comunque non propriamente riconducibile al bene in questione, in quanto si rilevano discrepanze per quanto riguarda la congruità del prezzo di vendita dichiarato in atti, evidentemente molto basso rispetto alla tipologia e consistenza dell'immobile, vuoi presumibilmente anche in relazione proprio alle incertezze e ripercussioni in conseguenza dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19 che si è palesata a partire dal febbraio 2020, e quindi immediatamente prima della stipula dell'atto di compravendita che lo ha riguardato che si ricorda essere avvenuta nell'anno 2021, vuoi forse anche per il non buono stato di manutenzione e conservazione.

Circostanza quest'ultima della quale però non è dato sapere, in quanto nessuna indicazione in tal senso è reperibile nel corpo dell'atto pubblico di compravendita che lo ha riguardato, e che di seguito viene peraltro indicato.

Scarsità di contrattazioni per beni simili a quello staggito che scaturisce evidentemente anche dalla tipologia dello stesso, presentandosi di fatto come un fabbricato comunque di non trascurabile consistenza e di pregevole aspetto architettonico, elevato complessivamente su due piani fuori terra oltre piano "sottotetto", libero su tutti e quattro i lati e corredato quindi di ampia resede scoperta pertinenziale.

Fabbricato che nel suo complesso si configura quindi come un immobile comunque inquadrabile in un mercato immobiliare di fascia medio - alta in relazione al suo potenziale valore, e pertanto, a cose normali, non facilmente accessibile a tutti.

Riacciandosi a quanto appena sopra segnalato, è proprio per tale motivo che per la presente valutazione si ritiene indispensabile avvalersi dell'ausilio delle informazioni reperibili dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e listini immobiliari, al fine di addivenire ad una omogeneizzazione tra i vari dati ricavati ed individuare pertanto quello che può essere il più probabile valore di mercato del bene in trattazione.

Come già anticipato, ed andando ad analizzare l'unico potenziale comparabile individuato, si rileva che trattasi di:

-Fabbricato ex colonico disposto su tre piani, terra, primo e secondo, collegati tra loro da scale interne e composto al piano terra da tre vani ad uso cantina, ulteriore vano e due vani ad uso tinaia; al piano primo da disimpegno, bagno, due camere, soggiorno, cucina, tinello e locale di sgombero ed al piano secondo da disimpegno e cinque vani ad uso soffitta;

-Indirizzo: via Colle del Lupo n.c. 29;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 1 servizio igienico;

-Compravenduto in data 18.06.2021 al prezzo pari ad € 235.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Yari Pancrazi di Firenze, repertorio n. 6509 raccolta n. 4943, trascritto a Pescia il 22.06.2021 al n. 3358 del Registro Generale e n. 2293 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali:

Foglio di mappa n. 91 mappale n. 112.

Da un'analisi andata ad effettuare in merito alle superfici convenzionali desumibili dalla planimetria catastale riferite a tale immobile, e calcolate con il medesimo criterio di cui al bene in trattazione, e quindi rapportate al prezzo di vendita stabilito appunto in € 235.000,00, ne scaturisce addirittura un valore che si aggira tra € 600 e 700/m<sup>2</sup>.

Valore quest'ultimo che evidentemente non può però essere tenuto in considerazione ai fini della presente valutazione, in quanto evidentemente fuorviante e non congruo almeno al bene in trattazione.

E' tuttavia necessario ribadire che detto comparabile residua da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportata anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo medio può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.200 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di circa 1.500 €/m<sup>2</sup>.

A tal fine, e per quanto possa tornare utile, si uniscono come allegato n. "68" una ripresa aerea e copia dell'atto pubblico di compravendita dell'unico immobile potenzialmente comparabile come appena sopra esplicitato, con unite relativa visura e planimetria catastale, rimandando per quanto attiene l'estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare" a quanto già unito come allegato n. n. "67".

Il combinato disposto tra i valori medi desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.200 €/m<sup>2</sup> (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 477,54, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 573.000,00 (arrotondate).

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 5.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia".

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

• **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso pedonale, tra le altre, anche al fabbricato di abitazione individuato nella presente perizia come "bene n. 9", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 9". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)

Trattandosi di una viabilità privata con relative pertinenze, costituente di fatto un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse.

In tal senso si segnala pertanto che il relativo valore, riferito alla quota di comproprietà pari ad 1/7 (14,29%) dell'intero, deve intendersi già ricompreso nel valore della porzione immobiliare a cui risulta attribuita in proprietà pro quota, ovvero per il caso in esame, alla porzione immobiliare di abitazione

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un appezzamento di terreno di natura agricola avente una superficie catastale individuata in mq. 2.043, la cui conformazione residua da uno scorporo effettuato a livello catastale dalla maggior consistenza del lotto di terreno originario sulla cui residua porzione sono stati poi edificati vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione. In questo primo scorcio di perizia si vuole focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi un'area scoperta completamente inerbita con presenza di piante di olivo, inserita in un contesto che all'attualità si presenta come completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti, come il terreno in trattazione, nonché i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la principale via Lucchese sulla quale risulta affacciarsi il bene in parola, risulta infatti caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende



economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia “quantitativa” che “qualitativa” del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di “Veneri”, a partire dalla realizzazione nell’anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all’inceneritore, anch’esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell’impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. “1” e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l’area ove risulta inserito il bene staggito, mentre unita come allegato n. “79” si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica del terreno in trattazione, e nella quale lo stesso viene appositamente individuato mediante delimitazione con linea gialla e freccia indicatrice di colore rosso, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. “78”.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 947, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

Trattasi di un appezzamento di terreno di natura agricola avente una superficie catastale individuata in mq. 2.043, per il quale è necessario proporre alcune considerazioni in merito alla quantificazione del suo più probabile valore di mercato.

In primo luogo è necessario constatare la presenza di un mercato immobiliare di terreni agricoli che all’attualità, ma come prevedibile anche nel medio termine, non si può ritenere del tutto proficuo e florido, in quanto è sempre più difficoltoso trovare transazioni che abbiano interessati tali beni, vuoi per la loro ormai poca appetibilità che per le variate esigenze ed interessi dei potenziali acquirenti, rilevando in tal senso un inevitabile trend negativo dello mercato immobiliare di riferimento.

Nonostante l’area ove risulta inserito l’appezzamento di terreno in argomento sia evidentemente da configurarsi come a vocazione agricola, o comunque avente origini agricole in quanto caratterizzata dalle classiche colline toscane, costituita da dolci pendii ricoperti di vigneti ed oliveti, secondo una ricerca andata ad effettuare nella banca dati dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate), a partire anche fin dall’anno 2021, non sono riscontrabili nelle aree contermini all’appezzamento di terreno in argomento, ma anche oltre, compravendite che abbiano riguardato terreni agricoli.

Quanto sopra a dimostrazione di quanto appena sopra evidenziato, ovvero della evidente attuale mancanza di interesse per tali beni, confermata peraltro dall’analisi andata a fare anche di beni simili proposti in vendita.

In effetti anche dalle ricerche effettuate presso le piattaforme immobiliari più blasonate ed attendibili, si rilevano annunci di vendite per terreni agricoli, che sono veramente limitate, ovvero totalmente assenti per alcune aree, proprio come quella in cui risulta inserito il bene in parola.

Tale evidenza conferma che la domanda e quindi l’interesse per tali beni risulta di fatto assente, e ormai limitato a sporadici casi, o comunque una domanda marginale legata ad un’occasionale acquisizione da parte di eventuali aziende agricole e/o attività agricole, al fine di andare ad implementare l’estensione dei terreni già in loro possesso da poter sfruttare per un eventuale piano di sviluppo aziendale.

Anche in quest’ultimo caso si evidenzia però che la tipologia di terreni richiesti per tale eventuale necessità fonda il suo presupposto su ben altre caratteristiche rispetto a quelle attribuibili al bene in trattazione, a partire da un’accessibilità che ne possa garantire in pieno un loro sfruttamento ai fini pratici, senza tralasciare la consistenza, normalmente di ben più ampia estensione.

Ecco che secondo tale constatazione ed analisi, si è reputato, per il caso di specie, e quindi in prospettiva

della futura vendita giudiziaria, andare a proporre il bene in parola, quale pertinenza del fabbricato ad uso abitativo già descritto come "bene n. 9, e pertanto andando a formare nel loro complesso il "Lotto n. 9" della presente perizia.

Abbinamento che si è ritenuto pertanto ragionevolmente attuabile, nonché auspicabile, al fine di andare a trovare una giusta dimensione e collocazione del bene nell'ambito dell'attuale panorama immobiliare, cercando quindi di proporre una soluzione che possa andare a soddisfare quanto più possibile le esigenze e necessità sulle quali è stata imperniata la presente Procedura.

Per quanto appena sopra esposto si rimanda integralmente anche alle motivazioni già esposte nel merito al paragrafo "consistenza".

Non volendosi dilungare oltre, è evidente, per il caso di specie, la impossibilità di procedere all'individuazione del più probabile valore di mercato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach), che trova il suo fondamento sull'assunto che il valore di un immobile e/o di un bene scaturisce mediante il confronto tra il bene oggetto di interesse ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Accertata pertanto la mancanza di contrattazioni immobiliari di beni simili, la irrilevanza anche delle proposte di vendita, e tenuto conto di tutte le particolarità e criticità dell'appezzamento di terreno in trattazione, nonché del fatto che, indipendentemente dalle risultanze catastali, attualmente lo stesso risulta destinato ad oliveto, si ritiene congruo procedere con una attribuzione allo stesso di un più probabile valore di mercato stimabile in circa € 10.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Fabbricato civile Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>	477,54 mq	1.200,00 €/mq	€ 573.000,00	100,00%	€ 573.000,00
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T	1910,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	14,29%	€ 0,00
<b>Bene N° 15</b> - Terreno Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T	2043,00 mq	0,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 583.000,00

Valore di stima: € 583.000,00



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
---------------------------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 578.000,00**

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

Pistoia, li 01/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pisaneschi Samuele

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Riprese aeree
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Riprese aeree con indicazione Lotti
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Visura Camerale Società eseguita
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Atto di scissione Società del 10.08.2020
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Atto di scissione Società del 23.07.2013
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Atto compravendita del 25.06.2004
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Atti del 04.08.1998 e del 03.12.1998
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Atto del 05.06.1997 e successione del 1996
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Atto del 29.04.1953
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Documentazione catastale Beni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Comunicazioni sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Richieste Agenzia Entrate Pescia per rilascio contratti locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Richiesta documentazione all'Ufficio Genio Civile di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Richieste per visione pratiche edilizie Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Richiesta Ufficio Strade Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Richiesta visione documentazione Catasto
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Istanza preliminare informativa

- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Richiesta a Regione Toscana per rilascio APE
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 Rev. 1 - Comunicazione ed invio alle parti bozza CTU
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Planimetria rappresentativa
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Ricognizione fotografica viabilità privata e contatori utenze
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - APE (Attestato Prestazione Energetica) Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Elaborato grafico Bene 1 - 10
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Ricognizione fotografica Bene 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Strumento urbanistico Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 27 - Titoli abilitativi Bene 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 28 - Elaborato grafico sovrapposto Bene 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 29 - Ricognizione fotografica Bene 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 30 - Elaborato grafico Bene 2 - 11
- ✓ Altri allegati - Allegato 31 - Contratto locazione Bene 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 32 - Valori per contratti locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato 33 - Titoli abilitativi Bene 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 34 - Elaborato grafico sovrapposto Bene 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 35 - Ricognizione fotografica Bene 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 36 - APE (Attestato Prestazione Energetica) Bene 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 37 - Elaborato grafico Bene 3 - 12
- ✓ Altri allegati - Allegato 38 - Titoli abilitativi Bene 3 - 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 39 - Elaborato grafico sovrapposto Bene 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 40 - Ricognizione fotografica Bene 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 41 - Elaborato grafico Bene 4 - 13
- ✓ Altri allegati - Allegato 42 - Contratto locazione Bene 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 43 - Elaborato grafico sovrapposto Bene 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 44 - Ricognizione fotografica Bene 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 45 - APE (Attestato Prestazione Energetica) Bene 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 46 - Elaborato grafico Bene 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 47 - Titoli abilitativi Bene 5 - 6

- ✓ Altri allegati - Allegato 48 - Elaborato grafico sovrapposto Bene 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 49 - Ricognizione fotografica Bene 6
- ✓ Altri allegati - Allegato 50 - Elaborato grafico Bene 6
- ✓ Altri allegati - Allegato 51 - Contratto locazione Bene 6
- ✓ Altri allegati - Allegato 52 - Elaborato grafico sovrapposto Bene 6
- ✓ Altri allegati - Allegato 53 - Ricognizione fotografica Bene 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 54 - Elaborato grafico Bene 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 55 - Contratto locazione Bene 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 56 - Titoli abilitativi Bene 7 - 8
- ✓ Altri allegati - Allegato 57 - Elaborato grafico sovrapposto Bene 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 58 - Ricognizione fotografica Bene 8
- ✓ Altri allegati - Allegato 59 - APE (Attestato Prestazione Energetica) Bene 8
- ✓ Altri allegati - Allegato 60 - Elaborato grafico Bene 8
- ✓ Altri allegati - Allegato 61 - Elaborato grafico sovrapposto Bene 8
- ✓ Altri allegati - Allegato 62 - Ricognizione fotografica Bene 9
- ✓ Altri allegati - Allegato 63 - Documentazione catastale Bene 9
- ✓ Altri allegati - Allegato 64 Rev. 1 - Elaborato grafico Bene 9 - 14 - 15
- ✓ Altri allegati - Allegato 65 - Contratto comodato Bene 9
- ✓ Altri allegati - Allegato 66 - Titoli abilitativi Bene 9
- ✓ Altri allegati - Allegato 67 - Comparabili Bene 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8
- ✓ Altri allegati - Allegato 68 - Comparabili Bene 9
- ✓ Altri allegati - Allegato 69 - Atti compravendita del 22.03.2018 e del 21.06.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 70 - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato 71 - Documentazione catastale Bene 10 - 11 - 12 - 13 - 14
- ✓ Altri allegati - Allegato 72 - Comunicazioni sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 73 - Richieste per visione pratiche edilizie Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 74 - Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica Bene 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15
- ✓ Altri allegati - Allegato 75 - Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Allegato 76 - Titoli abilitativi Bene 10 - 11 - 12 - 13 - 14
- ✓ Altri allegati - Allegato 77 - Titolo abilitativo Bene 10 - 11 - 12 - 13 - 14





✓ Altri allegati - Allegato 78 - Ricognizione fotografica Bene 14



✓ Altri allegati - Allegato 79 - Ripresa aerea Bene 15

✓ Altri allegati - Allegato 80 - Documentazione catastale Bene 15



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/5 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato sud della porzione immobiliare direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il terzo ed ultimo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "A" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie



caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni





Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 1, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 1". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche: -Per quanto attiene il mappale n. 948: -in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. viabilità esistente; - Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n.

"26". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

**Prezzo base d'asta: € 151.600,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/4 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "B" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata,

759 di 830

nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed



immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 2", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "29".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 864, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a)residenziale: 1.residenza ordinaria; 2.residenza specialistica; 3.residenza collettiva 4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b)industriale e artigianale: 3.artigianato di servizio; c)commerciale al dettaglio: 1.esercizi di vicinato: 2.pubblici esercizi; d)turistico-ricettiva: 1.attività ricettive alberghiere; 2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva; e)direzionale e di servizio: 1.studi professionali e uffici direzionali: 2.attrezzature sociali e culturali: 3.attrezzature scolastiche in genere; 4.attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5.strutture associative: 6.attrezzature per lo spettacolo: 7.attrezzature sportive: 8.attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. 5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. 6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se



finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma T.Urn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 2, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 2". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche: -Per quanto attiene il mappale n. 948: -in parte Z.T.O. F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. P - Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. viabilità esistente; - Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non

soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei prevalenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

**Prezzo base d'asta: € 136.100,00**

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1<sup>-2</sup><sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/2 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbata, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "C" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Trattati viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche



costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituiti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento



dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 3", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "35".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 865, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1.Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2.Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a)residenziale: 1.residenza ordinaria; 2.residenza specialistica; 3.residenza collettiva 4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b)industriale e artigianale: 3.artigianato di servizio: c)commerciale al dettaglio: 1.esercizi di vicinato: 2.pubblici esercizi: d)turistico-ricettiva: 1.attività ricettive alberghiere; 2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: e)direzionale e di servizio: 1.studi professionali e uffici direzionali: 2.attrezzature sociali e culturali: 3.attrezzature scolastiche in genere; 4.attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5.strutture associative: 6.attrezzature per lo spettacolo: 7.attrezzature sportive: 8.attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. 5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi



delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. 6. Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma T.Urn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei prevalenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T  
Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 3, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 3". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)  
Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche: -Per quanto attiene il mappale n. 948: -in parte Z.T.O. F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. P - Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici,

normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. viabilità esistente; - Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

**Prezzo base d'asta: € 155.500,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "C" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive

767 di 830

caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale



fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 4", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "40".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 865, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a)residenziale: 1.residenza ordinaria; 2.residenza specialistica; 3.residenza collettiva 4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b)industriale e artigianale: 3.artigianato di servizio: c)commerciale al dettaglio: 1.esercizi di vicinato: 2.pubblici esercizi: d)turistico-ricettiva: 1.attività ricettive alberghiere; 2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: e)direzionale e di servizio: 1.studi professionali e uffici direzionali: 2.attrezzature sociali e culturali: 3.attrezzature scolastiche in genere; 4.attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5.strutture associative: 6.attrezzature per lo spettacolo: 7.attrezzature sportive: 8.attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. 5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli



interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. 6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 4, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 4". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche: -Per quanto attiene il mappale n. 948: -in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. viabilità esistente; - Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei prevalenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

**Prezzo base d'asta: € 136.600,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/C, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/c. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a

771 di 830

personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai



utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 5", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "44".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 866, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a)residenziale: 1.residenza ordinaria; 2.residenza specialistica; 3.residenza collettiva 4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b)industriale e artigianale: 3.artigianato di servizio: c)commerciale al dettaglio: 1.esercizi di vicinato: 2.pubblici esercizi: d)turistico-ricettiva: 1.attività ricettive alberghiere; 2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: e)direzionale e di servizio: 1.studi professionali e uffici direzionali: 2.attrezzature sociali e culturali: 3.attrezzature scolastiche in genere; 4.attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5.strutture associative: 6.attrezzature per lo spettacolo: 7.attrezzature sportive: 8.attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. 5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di



quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. 6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma Turn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 159.000,00**

## **LOTTO 6**

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/B, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/b. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata

774 di 830



nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa"



che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 6", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "49".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 866, Sub. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a)residenziale: 1.residenza ordinaria; 2.residenza specialistica; 3.residenza collettiva 4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b)industriale e artigianale: 3.artigianato di servizio: c)commerciale al dettaglio: 1.esercizi di vicinato: 2.pubblici esercizi: d)turistico-ricettiva: 1.attività ricettive alberghiere; 2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: e)direzionale e di servizio: 1.studi professionali e uffici direzionali: 2.attrezzature sociali e culturali: 3.attrezzature scolastiche in genere; 4.attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5.strutture associative: 6.attrezzature per lo spettacolo: 7.attrezzature sportive: 8.attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al



comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. 5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. 6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 137.400,00**

## **LOTTO 7**

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/A, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/a. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato

777 di 830



bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa



Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 7", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "53".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 867, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona qualificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a)residenziale: 1.residenza ordinaria; 2.residenza specialistica; 3.residenza collettiva 4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b)industriale e artigianale: 3.artigianato di servizio: c)commerciale al dettaglio: 1.esercizi di vicinato: 2.pubblici esercizi: d)turistico-ricettiva: 1.attività ricettive alberghiere; 2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: e)direzionale e di



servizio: 1.studi professionali e uffici direzionali: 2.attrezzature sociali e culturali: 3.attrezzature scolastiche in genere; 4.attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5.strutture associative: 6.attrezzature per lo spettacolo: 7.attrezzature sportive: 8.attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. 5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. 6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei prevalenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 153.200,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4, piano S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>  
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in

780 di 830

parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi



chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 8", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "58". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 867, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Pescia, facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza e comunque di recente costruzione, corredata di pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i



lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2.Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a)residenziale: 1.residenza ordinaria; 2.residenza specialistica; 3.residenza collettiva 4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b)industriale e artigianale: 3.artigianato di servizio: c)commerciale al dettaglio: 1.esercizi di vicinato: 2.pubblici esercizi: d)turistico-ricettiva: 1.attività ricettive alberghiere; 2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: e)direzionale e di servizio: 1.studi professionali e uffici direzionali: 2.attrezzature sociali e culturali: 3.attrezzature scolastiche in genere; 4.attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5.strutture associative: 6.attrezzature per lo spettacolo: 7.attrezzature sportive: 8.attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. 5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. 6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 153.000,00**

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1<sup>-2</sup><sup>^</sup>

Trattasi di fabbricato elevato da terra a tetto ad uso abitativo posto nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposto su tre livelli fuori terra, con accessi indipendenti, sia carrabili che pedonale, dal n.c. 2 della pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso da viabilità privata. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta pertanto come corredato altresì di ampia area scoperta pertinenziale di uso esclusivo di forma pressoché triangolare, in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, che si sviluppa tutta, perimetralmente allo stesso, e risulta interamente recintata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, a delimitazione con le suddette viabilità pubblica e privata, mentre sul lato sud, a delimitazione con area scoperta a servizio di altra porzione immobiliare. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, rimandando al riguardo al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si vuole focalizzare ora l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta costituire di fatto un'entità edilizia di remota costruzione, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Veneri" del Comune di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno nell'anno 1866. Constatata l'indubbia origine storica del complesso così come dimostrato anche da quanto enunciato al paragrafo "provenienze ventennali" a cui si rimanda, si accerta pertanto che l'accesso al fabbricato risulta garantito quindi sia da un tratto di privata viabilità, che dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 05.06.2024 et 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi

anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche il bene in trattazione, ovvero "Lotto n. 9", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "62". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di un fabbricato di abitazione posto nel Comune e Pescia, frazione denominata "Veneri", corredato di ampia area scoperta pertinenziale di uso ed utilizzo esclusivo, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" normata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art.28 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG. 2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a)residenziale: 1.residenza ordinaria; 2.residenza specialistica; 3.residenza collettiva 4.attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b)industriale e artigianale: 3.artigianato di servizio: c)commerciale al dettaglio: 1.esercizi di vicinato: 2.pubblici esercizi: d)turistico-ricettiva: 1.attività ricettive alberghiere; 2.attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: e)direzionale e di servizio: 1.studi professionali e uffici direzionali: 2.attrezzature sociali e culturali: 3.attrezzature scolastiche in genere; 4.attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5.strutture associative: 6.attrezzature per lo spettacolo: 7.attrezzature sportive: 8.attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03b sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b. 5.Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. 6.Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.17 ad esclusione della Addizione Volumetrica, della Sostituzione Edilizia; la Ristrutturazione Urbanistica è possibile se finalizzata ad introdurre nell'area o negli immobili destinazioni d'uso compatibili con la zona come definite al comma 1 e può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02b In caso di Ristrutturazione Urbanistica la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. 7.Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. 8.Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto. Si segnala inoltre che il fabbricato risulta altresì classificato come "edificio di interesse storico - tipologico" normato dall'articolo 18.4 delle medesime sopra menzionate Norme Tecniche di Attuazione che testualmente



riportano: 1.Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 4, che rivestono una importanza testimoniale e tipologica in rapporto sia al territorio rurale che al territorio urbanizzato. 2.Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 e secondo le direttive tecniche di cui all'art.18.9 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia Conservativa e Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Fedele. E' ammessa anche una Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S.E. esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente, se fattibile. 3.Le pertinenze storizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto tipologico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, e paesaggistici. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art.14, purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale e con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "26" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso pedonale, tra le altre, anche al fabbricato di abitazione individuato nella presente perizia come "bene n. 9", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 9". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze, in trattazione, risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, nelle seguenti zone urbanistiche: -Per quanto attiene il mappale n. 948: -in parte Z.T.O. F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. P - Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; -in parte Z.T.O. viabilità esistente; - Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente. Secondo il Piano

Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T

Trattasi di un appezzamento di terreno di natura agricola avente una superficie catastale individuata in mq. 2.043, la cui conformazione residua da uno scorporo effettuato a livello catastale dalla maggior consistenza del lotto di terreno originario sulla cui residua porzione sono stati poi edificati vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione. In questo primo scorcio di perizia si vuole focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi un'area scoperta completamente inerbita con presenza di piante di olivo, inserita in un contesto che all'attualità si presenta come completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti, come il terreno in trattazione, nonché i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la principale via Lucchese sulla quale risulta affacciarsi il bene in parola, risulta infatti caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con

terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, mentre unita come allegato n. "79" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica del terreno in trattazione, e nella quale lo stesso viene appositamente individuato mediante delimitazione con linea gialla e freccia indicatrice di colore rosso, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "78". Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 947, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come enunciato al paragrafo "precisazioni", in data 25.04.2022 è stato richiesto al Comune di Pescia il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) attestante la destinazione urbanistica, tra gli altri, anche del bene staggito. Secondo le risultanze di tale certificazione, datata 19.12.2024 e recante il n. 182/2024, emerge che l'appezzamento di terreno in trattazione risulta ricadere secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona Z.T.O. F5 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Veneri - normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. A maggior chiarezza, e per quanto possibile, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica che risulta unito alla presente come allegato n. "74", e comunque alla documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione unita alla presente come allegato n. "26". Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla certificazione fornita dal Comune di Pescia, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei preventivi, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

**Prezzo base d'asta: € 578.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.600,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/5, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 863, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	136,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 05.06.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. **** Omissis ****, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate infatti, almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità. In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati, ed in linea generale ed a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze. Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente. Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione. Medesima considerazione per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari. Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in condizioni di normale manutenzione e conservazione. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, e ditta **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, ove evidentemente ancora attive e/o in attività. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 05.06.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un</p>		

	<p>più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "24". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.</p>
<p><b>Descrizione:</b></p>   	<p>Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/5 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbata, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato sud della porzione immobiliare direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il terzo ed ultimo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "A" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico</p>



	<p>della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 1", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "24".</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

<b>Bene N° 10 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/7
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1910,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autovetture, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche. Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di		

	<p>quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta di viabilità asfaltata. In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato. Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche. Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa. Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30. Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21". Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.</p>
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 1, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 1". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.100,00

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>		
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 864, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b> 136,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte eseguita Avv.	

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità. In relazione a quest'ultimo aspetto sono stati comunque accertati, nell'ambito dei locali accessori posti a livello del piano seminterrato, dei fenomeni di umidità di risalita, che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze. Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente. Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile anche in considerazione della destinazione accessoria dei locali interessati, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo l'attuale situazione possa evidentemente peggiorare provocando quindi importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione. Medesima considerazione per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari. Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in condizioni di normale manutenzione e conservazione. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "29". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costruzione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

**Descrizione:**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/4 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppatasi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di

maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "B" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno

	<p>ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 2", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "29".</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 11 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/7
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1910,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autovetture, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche. Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata. In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato. Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche. Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa. Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30. Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21". Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non</p>		

	corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 2, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 2". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.500,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/2, piano S1-T-1^-2^		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 865, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	139,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte eseguita Avv. **** Omissis ****, è emerso che la stessa è risultata libera, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". Preambolo questo per evidenziare che per la porzione immobiliare, in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità. In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze. Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente. Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre</p>		

motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Anche per quanto riguarda i locali soffitti posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione, segnalando che comunque sono state accertate delle fessurazioni nell'ambito della pavimentazione del vialetto pavimento che dalla privata viabilità conduce fino alla piccola loggia di ingresso. Anche per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari si ravvisa uno stato normale di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in condizioni di normale manutenzione e conservazione. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termico - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termico - idraulico. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "35". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costruzione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

**Descrizione:**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/2 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "C" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Trattati viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario

dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 3", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "35".

**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:**

SI

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 12 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/7
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1910,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autoveature, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche. Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata. In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato. Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche. Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa. Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30. Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21". Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 3, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formate nel loro insieme, il "Lotto n. 3". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.600,00

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2 bis/1, piano S1-T-1^-2^		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 865, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	136,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte eseguita Avv. **** Omissis ****, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità. In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, ed ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze. Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente. Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono invece state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione, segnalando che comunque sono state accertate delle fessurazioni nell'ambito della pavimentazione del vialetto pavimento che dalla privata viabilità conduce fino alla piccola loggia di ingresso. Anche per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari si ravvisa uno stato normale di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in condizioni di normale manutenzione e conservazione. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, e ditta **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, ove evidentemente ancora attive e/o in attività. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di</p>		

	<p>quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "40". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costruzione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.</p>
<p><b>Descrizione:</b></p>   	<p>Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "C" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati, nonché avente pertanto accesso da una viabilità privata costituente di fatto opera di urbanizzazione primaria andata a realizzare ad hoc. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi da privata viabilità, direttamente comunicante con la pubblica via Colle del Lupo a nord, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area</p>



<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 4", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "40".</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>N.D.</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile</p>

<p><b>Bene N° 13 - Terreno</b></p>			
<p><b>Ubicazione:</b></p>	<p>Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T</p>		
<p><b>Diritto reale:</b></p>	<p>Proprietà</p>	<p><b>Quota</b></p>	<p>1/7</p>
<p><b>Tipologia immobile:</b></p>	<p>Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1</p>	<p><b>Superficie</b></p>	<p>1910,00 mq</p>
<p><b>Stato conservativo:</b></p>	<p>Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autovetture, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in</p>		

	<p>particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche. Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata. In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato. Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche. Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa. Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30. Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21". Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.</p>
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare di abitazione individuata nella presente perizia come "bene n. 4, e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 4". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.000,00

<b>Bene N° 5 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/C, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 866, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	142,64 mq

**Stato conservativo:**

Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 05.06.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che la stessa è risultata libera, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". Preambolo questo per evidenziare che per la porzione immobiliare, in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione e conservazione, nonostante si tratti di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate, almeno a livello visivo, ed in linea generale, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di importanti infiltrazioni e/o sentori di umidità, salvo quanto però più nel dettaglio di seguito indicato. In relazione infatti a quest'ultimo aspetto è da evidenziare che sono stati comunque accertati, nell'ambito dei locali accessori posti a livello del piano seminterrato, dei fenomeni di umidità di risalita, che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze. Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente. Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile in considerazione anche della destinazione accessoria dei locali, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Rimanendo nell'ambito dei locali posti al piano seminterrato, si ravvisa altresì che all'interno degli stazzi, alla data del sopralluogo, erano presenti evidenze di eseguite opere di smantellamento e asportazione di preesistenti pareti presumibilmente in cartongesso nonché modifica dell'impianto elettrico. Oltretutto è stato rilevato che l'infisso (porta) di accesso al piccolo locale w.c. posto sempre al predetto piano seminterrato è risultato divelto, ovvero scardinato, e quindi evidentemente oggetto di opere di ripristino e/o sostituzione. Per quanto riguarda poi il primo tratto della rampa scale che si diparte da tale piano per condurre al sovrastante piano primo, si riferisce che alla data del sopralluogo è risultato privo della ringhiera, in quanto quest'ultima allocata nell'ambito del terrazzo coperto posto al piano primo. In generale per il piano seminterrato si ravvisa quindi la necessità di opere di pulizia, ripristino e adeguamento al fine di riportare tali locali al "normale" stato a cui sono comunque destinati. Passando ai locali posti al piano terreno rialzato, è doveroso altresì segnalare che alla data del sopralluogo è stata rilevata all'interno del locale ingresso - soggiorno la presenza di sacchi contenenti al loro interno materiale coibente presumibilmente in lana di roccia, e quindi oggetto di futuro smaltimento presso appositi siti autorizzati. Al piano primo sono invece presenti evidenti fenomeni di umidità nell'ambito della parete a delimitazione tra i locali camera e bagno w.c., plausibilmente causati da una inadeguata impermeabilizzazione e sigillatura dei giunti della vasca presente all'interno proprio del bagno w.c., o comunque a seguito di rottura di alcune tubazioni di adduzione e/o scarico acqua. Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi carente, nel senso che appare evidente, anche in virtù del fatto che la porzione immobiliare non risulta abitata, di una mancanza di manutenzione legata al non avvenuto taglio periodico dell'erba ed alla pulizia e trattamento della restante porzione pavimentata. Medesima considerazione per i muri di confine con le ulteriori porzioni immobiliari nonché dei due cancelli metallici relativi agli accessi sia pedonale che carrabile che in alcuni casi risultano addirittura non funzionanti o comunque che necessita appunto di evidenti opere di manutenzione. Per quanto riguarda gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere comunque in condizioni di normale manutenzione e conservazione. Relativamente invece agli impianti si rimanda a quanto già puntualizzato in precedenza per quanto attiene quello elettrico, ovvero l'accertata modifica apportata allo stesso almeno per la parte a servizio dei locali posti al piano seminterrato, mentre per quello termo - idraulico, non risulterebbe alla data del sopralluogo manomesso e/o comunque modificato, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 05.06.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico. Per maggiore chiarezza di

	<p>quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "44". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.</p>
<p><b>Descrizione:</b></p>   	<p>Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/c. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi",</p>



	<p>posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 5", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "44".</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.400,00

<b>Bene N° 6 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/B, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 866, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	137,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte eseguita Avv. **** Omissis ****, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti		

e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità. In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze. Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente. Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Rimanendo nell'ambito dei locali posti al piano seminterrato, e secondo quanto riferito da parte dell'attuale affittuario, sembrerebbero esserci problemi in merito al corretto deflusso delle acque reflue dei sanitari e doccia w.c.. Non è dato sapere se tali problemi derivino da un non corretto funzionamento dell'impianto costituito dal dispositivo "sanitrit" presente a servizio di tali sanitari, ovvero da una non corretta posa a regola d'arte delle varie tubazioni di scarico e/o da una loro ostruzione. In tal senso è stato accertato, in sede di sopralluogo, in corrispondenza dell'innesto della tubazione di scarico del dispositivo "sanitrit" nella parete perimetrale del locale doccia w.c., la rottura di alcune mattonelle del rivestimento a parete, circostanza questa che comunque dimostra che risulterebbero essere stati eseguiti interventi di riparazione. Interventi questi ultimi per i quali non è dato sapere se hanno condotto alla effettiva eliminazione della problematica, ovvero se si è trattato di un mero intervento estemporaneo. Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione. Medesima considerazione per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari. Per quanto riguarda gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere comunque in condizioni di normale manutenzione e conservazione. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "49". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costruzione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si domanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

**Descrizione:**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/b. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comune recente,

ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista

	commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 6", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "49".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.200,00

Bene N° 7 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4/A, piano S1-T-1^1-2^1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 867, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	137,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 05.06.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte eseguita Avv. **** Omissis ****, è emerso che la stessa è risultata abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".</p> <p>Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità. In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze. Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente. Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile in considerazione anche della destinazione accessoria dei locali, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Anche per quanto riguarda i locali soffitta posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in</p>		

merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in normale stato di manutenzione e conservazione. Medesima considerazione per i muri in cemento armato di confine con le ulteriori porzioni immobiliari. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove evidentemente ancora attive e/o in attività. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 05.06.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "53". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.

**Descrizione:**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/a. Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Tratti vari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostante, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i

vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 7", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "53".

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

**LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00**

Bene N° 8 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 4, piano S1-T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 867, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	137,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data del sopralluogo effettuata presso la porzione immobiliare di che trattasi, ovvero nella data del 05.06.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché del legale di parte esecutata Avv. **** Omissis ****, è emerso che la stessa è risultata libera, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".</p> <p>Preambolo questo per evidenziare che per la porzione immobiliare, in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione e conservazione, nonostante si tratti di una unità abitativa facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza realizzato in epoca comunque recente. Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità. In relazione a quest'ultimo aspetto preme segnalare che per le pareti perimetrali esterne dei locali cantina/lavanderia nonché del piccolo w.c., tutti ubicati a livello individuabile come seminterrato, e quindi in minima parte fuori terra, ovvero emergenti dal piano esterno di calpestio in misura ridotta, non sono stati ravvisati a livello visivo, internamente ai locali, importanti criticità in termini di umidità e/o muffe di risalita sulle murature. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, od ancora se risulta presente perimetralmente a tali muratura uno scannafosso o comunque una intercapedine a separazione delle stesse dal diretto contatto con il terreno circostanze. Di tale aspetto tecnico non se rileva infatti traccia nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Pescia, o meglio dire, dalla documentazione messa a disposizione allo scrivente. Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile in considerazione anche della destinazione accessoria dei locali, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che esternamente sono state ravvisate a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline e distacchi di intonaco, anche se di lieve entità. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Anche per quanto riguarda i locali soffitti posti al piano secondo "sottotetto", accertata la loro attuale rifinitura al "grezzo", non sono stati rilevati all'interno degli stessi indicazioni in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi carente, nel senso che appare evidente, anche in virtù del fatto che la porzione immobiliare non risulta abitata, di una mancanza di manutenzione legata al non avvenuto taglio periodico dell'erba ed alla pulizia e trattamento della restante porzione pavimentata. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità menzionate nell'abitabilità presentata per la porzione immobiliare in questione, che a titolo informativo, non sono però state rintracciate tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Archivio edilizio del Comune di Pescia, e pertanto all'occorrenza da richiederne copia alle ditte che le hanno rilasciate, ovvero come risultante da quanto indicato nella modulistica della menzionata abitabilità, alla ditta **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, e ditta **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, ove evidentemente ancora attive e/o in attività. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 05.06.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "58". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno quindi leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4.		

Porzione immobiliare che si presenta quindi come corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005 in virtù di vari titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia e meglio esplicitati al paragrafo "regolarità edilizia". Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi appena sopra accennati. Accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Trattati vari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area urbanizzata nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostanze, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuato in data 15.05.2024, 05.06.2024 et infine in data 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita

	della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche quella in trattazione, ovvero "Lotto n. 8", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "58".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 578.000,00

Bene N° 9 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo 2, piano T-1 <sup>^</sup> -2 <sup>^</sup>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	477,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Come premessa di quanto oggetto del presente paragrafo si ritiene opportuno segnalare che alla data dei sopralluoghi effettuati presso il fabbricato di che trattasi, ovvero nelle date del 05.06.2024 e del 01.07.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), nonché dei legali di parte esecutata Avv.ti **** Omissis **** e Avv. **** Omissis ****, è emerso che lo stesso è risultato abitato e quindi utilizzato appunto a scopi abitativi, rimandando in tal senso, e per più precise informazioni in merito alla legittimità o meno dell'utilizzo del bene al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". Preambolo questo per evidenziare che il fabbricato è risultato pertanto utilizzato ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che comunque nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Internamente non sono state rilevate infatti, ed in linea generale ed almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di importanti infiltrazioni e/o sentori di umidità, salvo quanto però più nel dettaglio di seguito indicato. In relazione infatti a quest'ultimo aspetto è da evidenziare che sono stati comunque accertati, nell'ambito dei locali posti a livello del piano terreno, con particolare riferimento al locale soggiorno, pranzo e cucina, ovvero locali quest'ultimi posizionati sostanzialmente in estremità ovest del fabbricato, dei fenomeni di umidità di risalita, che allo stato dei luoghi si possono ritenere comunque limitati e circoscritti. In tal senso, non è dato sapere se sono stati applicati a tali muratura e nel corso degli anni prodotti e/o additivi a salvaguardia della salubrità, motivo per il quale, in prospettiva futura, non è dato sapere se tale condizione comunque attualmente accettabile, possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi anche importanti fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati e localizzati al momento. Tale considerazione in virtù del fatto che anche esternamente sono ravvisabili a livello visivo, e nell'ambito delle pareti perimetrali, efflorescenze saline, anche se di lieve entità. Situazione questa evidentemente oggetto di opportuno monitoraggio. Non è dato sapere se tale condizione sia dovuta solo ed esclusivamente alla eventuale mancanza dello zoccolino battiscopa lungo tali porzioni di muratura esterne, o se invece dovute ad altre motivazioni anche in relazione alla qualità del materiale di rifinitura applicato, ovvero, come plausibile anche in relazione all'epoca remota di costruzione del fabbricato, alla mancanza di un adeguato sistema di aerazione ed isolamento dell'intero solaio di calpestio del piano terreno rispetto al</p>		

terreno sottostante e comunque anche perimetrale. In tal senso non si rileva traccia, tra la documentazione tecnica anche fornita dall'Amministrazione Comunale, di alcun indizio che faccia pensare alla effettiva realizzazione, nel corso degli anni, di un intervento simile, o meglio, non è dato sapere allo scrivente se tale intervento, o simile, sia stato effettivamente realizzato. A tal fine si rimanda evidentemente ad eventuali saggi e prove che potranno essere eseguite all'uopo. Per quanto riguarda invece i restanti locali ubicati al piano secondo "sottotetto", non sono stati ravvisati all'interno degli stessi sentori in merito alla presenza di eventuali infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura, in quanto sono risultati comunque locali asciutti e salubri. Per quanto riguarda gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere comunque anch'essi in condizioni di normale manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda poi invece l'area esterna pertinenziale è risultata presentarsi comunque mantenuta in relazione anche agli scopi a cui è adibita, ovvero anch'essa da ritenersi in buono stato di manutenzione e conservazione. In effetti è stata accertata per quanto riguarda l'area esterna, una certa cura nel mantenimento della stessa. Medesima considerazione per i muri in cemento armato e in pietrame di confine con le ulteriori porzioni immobiliari e viabilità sia pubblica che privata. Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero essere stati oggetto di evidenti manomissioni e/o modifiche anche estemporanee, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle eventuali dichiarazioni di conformità che potranno essere eventualmente rintracciate, ove naturalmente presenti. Dichiarazioni che evidentemente si segnala non essere state però rintracciate tra la documentazione tecnica messa a disposizione dell'Amministrazione Pubblica. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede dei sopralluoghi effettuati nelle date del 05.06.2024 e 01.07.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "63". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di costrizione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato

**Descrizione:**

Trattasi di fabbricato elevato da terra a tetto ad uso abitativo posto nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposto su tre livelli fuori terra, con accessi indipendenti, sia carrabili che pedonale, dal n.c. 2 della pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso da viabilità privata. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt. o quanti effettivamente siano, a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari alcune delle quali oggetto sempre del presente Procedimento, e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estrema nord. Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta pertanto come corredato altresì di ampia area scoperta pertinenziale di uso esclusivo di forma pressoché triangolare, in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, che si sviluppa tutta, perimetralmente allo stesso, e risulta interamente recintata su tutti i suoi lati, e sviluppatasi sui lati ovest, nord ed est, a delimitazione con le suddette viabilità pubblica e privata, mentre sul lato sud, a delimitazione con area scoperta a servizio di altra porzione immobiliare. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, rimandando al riguardo al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si vuole focalizzare ora l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta costituire di fatto un'entità edilizia di remota costruzione, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Veneri" del Comune di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno nell'anno 1866. Constatata l'indubbia origine storica del complesso così come dimostrato anche da quanto enunciato al paragrafo "provenienze ventennali" a cui si rimanda, si accerta pertanto che l'accesso al fabbricato risulta garantito quindi sia da un tratto di privata viabilità, che dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese, di collegamento, tra l'altro, con il centro cittadino di Pescia, raggiungibile in pochissimi minuti. Trattati viari questi di media grandezza e generalmente scorrevoli, con traffico ridotto, che di fatto forniscono un collegamento efficace tra il centro del paese e le aree periferiche, con la precisazione che l'area nell'ambito della quale insiste il bene in parola, risulta collocata nella parte iniziale della nominata pubblica via Colle del Lupo, atteso che quest'ultima risulta presentare, nella sua prosecuzione verso sud, un tracciato senza dubbio caratteristico, ma di modesta larghezza, tortuoso in alcuni tratti, in quanto evidentemente adattato alla conformazione del terreno collinare circostante, e pertanto non di agevole percorrenza con autovetture, se pur avente un fondo interamente asfaltato. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità, ovvero in sede dei sopralluoghi effettuati in data 05.06.2024 et 01.07.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l., quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche

estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi inserito in un complesso comunque di recente realizzazione, posto nella frazione "Veneri" del Comune di Pescia, in area avente all'attualità destinazione precipuamente residenziale, e quindi completamente urbanizzata, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti e i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la via Colle del Lupo ove è ubicato il bene in parola, risulta caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Tutto quanto sopra al fine quindi di evidenziare il potenziale interesse ed apprezzamento dal punto di vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, mentre unita come allegato n. "2" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica delle varie porzioni immobiliari costituenti i vari lotti della presente perizia, e nella quale con apposita freccia indicatrice risulta individuata anche il bene in trattazione, ovvero "Lotto n. 9", il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "62".

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", facendo seguito alle preliminari richieste avanzate all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia in data 20.04.2024, è stata inviata in data 12.06.2024 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Empoli

apposita istanza al fine di ricevere copia del contratto di comodato d'uso attualmente in essere, ed afferente proprio il bene staggito. Con successiva comunicazione in risposta sempre a mezzo P.E.C. in data 20.06.2024 e recante il n. 150338 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente copia del contratto richiesto. Andando ad analizzare il contenuto di quest'ultimo, così come ovviamente fornito allo scrivente, si rileva che in data 16.11.2023 l'attuale società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto gratuitamente in comodato al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fabbricato in trattazione, al fine di destinarlo ad uso abitativo per se e per i propri familiari, contratto quest'ultimo regolarmente registrato ad Empoli il 21.11.2023 al n. 579 serie 3x, avente durata di quattro anni con decorrenza dal 20.11.2023 e quindi con scadenza al 19.11.2027. Unito come allegato n. "65" si riporta copia del contratto di comodato sopra menzionato. Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che il contratto di comodato in argomento risulta registrato appunto il 21.11.2023 al n. 579 serie 3x, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 25.03.2024 al n. 1786 del Registro Generale e n. 1150 del Registro Particolare. Stante ciò si rileva che però nessuna norma specifica l'opponibilità di un contratto di comodato, anche se registrato antecedentemente al pignoramento, e pertanto apparso che il fabbricato di abitazione e relative aree scoperte pertinenti risulta comunque utilizzato allo stato dei luoghi dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i proprio nucleo familiare, si rimanda per la sua eventuale liberazione a quanto verrà statuito dal Signor Giudice delle Esecuzioni e pertanto a quanto poi demandato al Custode Giudiziario nominato. In tal senso e quindi in merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario che verrà nominato

**Bene N° 14 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/7
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 868, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 91, Part. 948, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1910,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Al presente paragrafo si ritiene di riferire che in sede del sopralluogo effettuato nella data del 09.12.2024, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), il bene di che trattasi, valutata la sua natura, consistenza, e quindi l'utilizzo a cui è destinato, si è presentato in condizioni tuttavia accettabili, anche se è necessario evidenziare che in alcuni tratti della porzione effettivamente utilizzata quale viabilità, o comunque posteggio autoveicoli, risultano presenti evidenti cedimenti del manto asfaltato, in particolar modo nella parte centrale della stessa, ovvero ove risultano presenti, distanziati tra loro i pozzetti "caditoia" di raccolte delle acque meteoriche. Cedimenti che apparentemente, e quindi alla luce di quanto apprezzabile a livello visivo, e comunque ipotizzabile in base allo stato dei luoghi, risultano principalmente localizzabili in corrispondenza della condotta interrata di raccolta delle acque meteoriche, che evidentemente risulta svilupparsi pressoché centralmente a detta viabilità asfaltata. In linea generale si rilevano comunque anche ulteriori leggeri cedimenti, il tutto plausibilmente dovuto anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque materiale di risulta presente al di sotto del manto asfaltato. Per la restante area di corredo caratterizzata dalla scarpata inerbita in estremità ovest della citata viabilità, non si rilevano apparentemente ed alla data del sopralluogo, particolari fenomeni di cedimento del terreno, contrariamente alla scarpata posta in estremità sud, che alla data del sopralluogo si è rilevata invece un poco più friabile ed evidentemente soggetta al dilavamento, e quindi all'azione erosiva delle acque meteoriche. Sulla sommità della scarpata inerbita lato ovest, rinveniamo la presenza, oltre che di vegetazione ornamentale costituita da piante di oleandro e cipressi, anche di lampioni, intervallati tra loro lungo tutto il tratto della viabilità privata asfaltata, evidentemente a corredo ed illuminazione della stessa. Non è dato sapere se gli stessi sono effettivamente tutti funzionanti, o solo in parte, potendo al riguardo però riferire già in questa sede, che risultano plausibilmente alimentati da un contatore alloggiato all'interno di un dedicato manufatto posto nell'ambito dell'area in trattazione, e precisamente insistente nell'ambito della porzione di viabilità identificata dal mappale n. 868 subalterno 2 di catastali mq. 30. Manufatto all'interno del quale rileviamo anche la presenza dei vari contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "21". Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento, anche in relazione a problematiche che potrebbero presentarsi in relazione ad una generalizzata non corretta esecuzione delle opere, accompagnata da un impiego in corso di realizzazione di materiali di scarsa qualità. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario</p>		



	nominato.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire quindi l'accesso pedonale, tra le altre, anche al fabbricato di abitazione individuato nella presente perizia come "bene n. 9", e per tale motivo attribuita a quest'ultima in proprietà pro quota per andare a formare nel loro insieme, il "Lotto n. 9". Viabilità privata costituita nel suo complesso da un tratto interamente asfaltato, nonché corredata di relativa scarpata inerbita sul lato ovest e sud, rimandando comunque per maggiori ed ulteriori dettagli a quanto enunciato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione di quanto in trattazione, si rimanda alla ripresa aerea unita come allegato n. "2", sulla quale il tratto di viabilità privata e relative pertinenze, si individua come quello posto immediatamente ad ovest delle porzioni immobiliari individuate come Lotti n. 1, 2, 3, 4 et 9. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "21".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 15 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - via Colle del Lupo, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 947, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	2043,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appezzamento di terreno agricolo in trattazione, alla data del sopralluogo effettuato in data 09.12.2024, si è presentato comunque mantenuto, completamente inerbito e corredata di svariate piante di olivo sparse. Nel merito si può riferire che su tutto il suo lato ovest risulta direttamente delimitato con la pubblica via Lucchese per mezzo di un muretto realizzato sommariamente in pietrame ed evidentemente di remota costruzione, in alcuni tratti peraltro non più esistente, o comunque sovrastato da cigli inerbiti. In tal senso non sono da escludere nel prossimo futuro opere manutentive e/o di consolidamento di tale tratto di terreno al fine di scongiurare eventuali possibili disagi che si potrebbero creare a seguito del crollo del muretto, o comunque di movimenti franosi dei cigli inerbiti. Sempre su tale lato, ovvero lungo porzione dello stesso, arretrata rispetto quindi al filo stradale, risulta presente anche una recinzione costituita da pali di legno e rete metallica, mentre la residua porzione, della lunghezza di circa 47 mt., o quanti effettivamente siano a partire dall'estremità sud del terreno andando in direzione nord, ne risulta invece attualmente sprovvista. E' necessario segnalare inoltre che in estremità sud est del terreno in argomento, ovvero nell'ambito della scarpata inerbita ivi presente si rilevano movimenti franosi plausibilmente dovuti anche ad un assestamento nel tempo del sottostante terreno, o comunque dell'eventuale materiale di risulta presente al di sotto dello stesso, il tutto aggravato evidentemente anche all'azione erosiva esercitata dalle acque meteoriche. Anche in tale occasione si ribadisce di non escludere nel prossimo futuro opere manutentive e/o di consolidamento di tale tratto di scarpata. Per maggiore chiarezza di quanto sopra si rimanda alla visione della ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "78". Valutazioni tutte queste sopra esposte basate su quanto effettivamente rilevato in loco alla data del sopralluogo del 09.12.2024, e pertanto fatto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento della situazione accertata e che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene in argomento. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate all'ISVEG quale Custode Giudiziario nominato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appezzamento di terreno di natura agricola avente una superficie catastale individuata in mq. 2.043, la cui conformazione residua da uno scorporo effettuato a livello catastale dalla maggior consistenza del lotto di terreno originario sulla cui residua porzione sono stati poi edificati vari fabbricati bifamiliari, anch'essi oggetto della presente perizia, e relative opere di urbanizzazione. In questo primo scorcio di perizia si vuole focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta quindi un'area scoperta completamente inerbita con presenza di piante di olivo, inserita in un contesto che all'attualità si presenta come completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano fabbricati di varie tipologie e dimensioni, a partire dai vecchi casolari e/o case coloniche		

tipicamente toscane, per arrivare a fabbricati di più recente costruzione e tipologia costruttiva, in alcuni casi costituiti anche da edifici apprezzabili per il loro pregevole aspetto e finiture, ma comunque costituenti tutti, nel loro insieme, un agglomerato urbano che fonda le proprie caratteristiche in un contesto comprendente edifici di modesta altezza, aventi conformazioni lineari e per la maggior parte dotati di proprie pertinenze coperte in esclusiva proprietà, e quindi di pregevole aspetto anche dal punto di vista paesaggistico, accertato che la zona è circondata dalle classiche colline toscane, caratterizzate da dolci pendii ricoperti di vigneti, oliveti, ed anche boschi. La coltivazione è infatti un elemento chiave del paesaggio. Gli oliveti, come il terreno in trattazione, nonché i vigneti non solo contribuiscono all'economia locale, ma appunto anche all'aspetto estetico del territorio. In tal senso, la frazione di "Veneri", e quindi anche la principale via Lucchese sulla quale risulta affacciarsi il bene in parola, risulta infatti caratterizzata dalla presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, ed in via generale risultano ancora percettibili ed inalterati i caratteri originariamente agricoli della zona, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Veneri", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona, rendendola potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti. La città è nota peraltro proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località "Veneri", e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Frazione di "Veneri" che risulta oltretutto posta nelle immediate vicinanze della nota frazione di "Collodi", posta poco più a nord, paese quest'ultimo famoso soprattutto per essere il luogo di origine di Carlo Lorenzini, meglio conosciuto con lo pseudonimo di Carlo Collodi, ovvero l'autore de "Le avventure di Pinocchio", e quindi paese anche di attrazione turistica dovuta alla presenza del Parco di Pinocchio, un parco tematico dedicato al celebre burattino, nonché per la presenza dell'ulteriore attrazione costituita dalla Villa Garzoni con il suo magnifico giardino all'italiana risalente al XVII secolo, e circondata da un giardino con terrazze, fontane, statue e una straordinaria scalinata barocca. Volendo ultimare la descrizione con un breve riepilogo di quanto fin qui esposto, si può riferire di una frazione, quella di "Veneri", e nell'ambito della quale risulta ubicato il bene in parola, che trova le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Contesto paesaggistico che ad oggi, e nel suo complesso, risulta pertanto aver perso in gran parte i propri caratteri identitari originari di borgo agricolo per assumere quelli di una periferia, che negli ultimi anni ha visto pertanto allargarsi la propria frangia urbana anche verso le aree più interne, a scapito di aree agricole verdi, e per far quindi spazio alla edificazione di nuove strutture ed edifici, in conseguenza di una crescita della popolazione che si è dovuta confrontare con esigenze diverse e diversificate, senza tralasciare in tal senso, anche gli aspetti negative che tale fenomeno ha portato per la frazione di "Veneri", a partire dalla realizzazione nell'anno 1986 della struttura penitenziaria, mai utilizzata, per passare all'inceneritore, anch'esso realizzato ma mai utilizzato, per ultimare con la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui principalmente industriali. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, mentre unita come allegato n. "79" si riporta ulteriore ripresa aerea con indicazione più specifica del terreno in trattazione, e nella quale lo stesso viene appositamente individuato mediante delimitazione con linea gialla e freccia indicatrice di colore rosso, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "78".

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/5, PIANO S1-T-1^-2^**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00  
Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814
- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**  
Trascritto a Pescia il 03/07/2023  
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 25/03/2024  
Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**  
Iscritto a Pescia il 30/07/2013  
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga di durata**  
Iscritto a Pescia il 18/02/2016  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 72  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00  
Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814
- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**  
Trascritto a Pescia il 03/07/2023  
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 25/03/2024  
Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**  
Iscritto a Pescia il 30/07/2013  
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga di durata**  
Iscritto a Pescia il 18/02/2016  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 72  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.505.000,00  
Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814
- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**  
Trascritto a Pescia il 03/07/2023  
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 25/03/2024  
Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**  
Iscritto a Pescia il 30/07/2013  
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga di durata**  
Iscritto a Pescia il 18/02/2016  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 72  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2 BIS/1, PIANO S1-T-1^ - 2^

**Iscrizioni**



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

Iscritto a Pescia il 03/04/2009

Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 02/04/2009

N° repertorio: 41608

N° raccolta: 9814

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 4/C, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

#### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescia il 03/04/2009

Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 02/04/2009

N° repertorio: 41608

N° raccolta: 9814

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 4/B, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescia il 03/04/2009

Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 02/04/2009

N° repertorio: 41608

N° raccolta: 9814

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 4/A, PIANO S1-T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>**

#### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescia il 03/04/2009

Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 02/04/2009  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023  
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552  
Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024  
Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150  
Quota: 1/1

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

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

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013  
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337  
Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016  
Reg. gen. 573 - Reg. part. 72  
Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 4, PIANO S1-T-1^-  
2^**

### *Iscrizioni*

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

Iscritto a Pescia il 03/04/2009  
Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327  
Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 02/04/2009



ASTE GIUDIZIARIE  
N° repertorio: 41608  
N° raccolta: 9814

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

### Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO 2, PIANO T-1^-2^**

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 03/04/2009

Reg. gen. 1564 - Reg. part. 327

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.505.000,00

Percentuale interessi: 3,35 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 02/04/2009

N° repertorio: 41608

N° raccolta: 9814

- **Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pescia il 03/07/2023

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE  
828 di 830



Reg. gen. 3740 - Reg. part. 2552

Quota: 1/1

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

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 25/03/2024

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 1150

Quota: 1/1

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

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

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Pescia il 30/07/2013

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

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

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

- **Proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 18/02/2016

Reg. gen. 573 - Reg. part. 72

Quota: 1/1

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

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

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024



Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA COLLE DEL LUPO, PIANO T**

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/11/2024

Reg. gen. 6424 - Reg. part. 4268

Quota: 5/7

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

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

