

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cozza Franco Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	21
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.....	31

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.720,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	33
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	33



All'udienza del 15/05/2025, il sottoscritto Geom. Cozza Franco Francesco, con studio in Via Luigi Galvani, 17 - 51100 - Pistoia (PT), email francocozzageometra@gmail.com, PEC franco.cozza@geopec.it, Tel. 0573 21011, Fax 0573 21011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Trattasi di appartamento bilocale inserito in un più ampio complesso condominiale storico di antica costruzione, denominato "IL CAMINONE", precedentemente ad uso cartiera (ex cartiera Romoli), oggetto di recente Piano di Recupero e ristrutturazione ad uso abitativo, ancora in parte da completare.

L'appartamento, ubicato al piano terra rialzato, ha accesso dal retro del complesso attraverso scala esterna e terrazza a comune con altre unità abitative, ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, anti-w.c. e bagno.

L'immobile è situato in zona semiperiferica, non distante dal centro di Pescia, servita da mezzi pubblici, con ampie zone a verde e nelle vicinanze del fiume Pescia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Trattasi di posto auto scoperto ubicato in prossimità del bene n. 1 di cui costituisce pertinenza, sulla corte mappale 520 in prossimità del confine est adiacente al Torrente Pescia, inserito in un più ampio complesso condominiale storico di antica costruzione, denominato "IL CAMINONE", precedentemente ad uso cartiera (ex cartiera Romoli), oggetto di recente Piano di Recupero e ristrutturazione ad uso abitativo, ancora in parte da



completare.

L'immobile è situato in zona semiperiferica, non distante dal centro di Pescia, servita da mezzi pubblici, con ampie zone a verde e nelle vicinanze del fiume Pescia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Pisa n. 878/2010 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio (si allega estratto atto matrimonio).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Pisa n. 878/2010 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio (si allega estratto atto matrimonio).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

L'abitazione confina con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, parti comuni, s.s.a.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Il posto auto confina con: proprietà **** Omissis ****, torrente Pescia, parti comuni, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	47,24 mq	1	47,24 mq	3,00 m	T-rialzato
Totale superficie convenzionale:				47,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto	0,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1957 al 28/01/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247 Categoria D1
Dal 28/01/1987 al 29/01/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria F4 Graffato 248 sub.4; 518
Dal 29/01/1987 al 31/01/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Graffato 248 sub.4; 518
Dal 31/01/1987 al 05/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Graffato 248 sub.4; 518
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Graffato 248 sub.4; 518
Dal 22/10/2002 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89 Graffato 248 sub.4; 518
Dal 24/12/2004 al 21/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.389,89

		Graffato 248 sub.4; 518
Dal 21/01/2005 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 137 Rendita € 481,13 Graffato 518 sub. 1
Dal 30/03/2006 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 193,67 Piano T
Dal 01/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 193,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 247, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 193,67 Piano T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1989 al 05/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. Categoria EU, Cons. 1985
Dal 05/07/1995 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. Categoria EU, Cons. 1985
Dal 22/10/2002 al 20/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. Categoria EU, Cons. 1985
Dal 20/10/2004 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. Categoria EU, Cons. 1980
Dal 24/12/2004 al 21/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. Categoria EU Cl. , Cons. 1980
Dal 21/01/2005 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. Categoria EU Superficie catastale 2280 mq
Dal 19/12/2005 al 30/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. Categoria EU, Cons. 2084
Dal 30/03/2006 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. 35 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale mq Rendita € 21,59 Piano T
Dal 01/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. 35 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 21,59 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 520, Sub. 35 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 21,59 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	247	17		A2	1	2,5	45 mq	193,67 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	520	35		C6	1	11	11 mq	21,59 €	T	

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Si precisa che il complesso, soggetto a Piano di Recupero, risulta da tempo bloccato a causa di difformità dai titoli abilitativi attualmente non sanabili.

Il Piano Operativo del Comune di Pescia ha classificato l' area con la Scheda Norma Tu-rd2 che sottrae dal Piano di recupero gli edifici già recuperati. Pertanto eventuali futuri interventi sull' immobile staggito, una volta regolarizzato tutto il complesso, potranno essere attuati con intervento diretto.

Particolare criticità si registra nella mancanza del depuratore condominiale, che incide sulla abitabilità dell' immobile in oggetto.

Inoltre per regolarizzare la pratica dal punto di vista amministrativo occorre monetizzare gli standard ed occorre procedere al versamento degli oneri urbanistici.

Per regolarizzare invece la pratica dal punto di vista urbanistico ed igienico sanitario sono necessarie opere di adeguamento, tra le quali la riconversione di alcuni appartamenti, realizzati in più rispetto alla concessione 30/2001, negli originari magazzini.

Per ulteriore approfondimento si consulti la sezione "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Si precisa che il complesso, soggetto a Piano di Recupero, risulta da tempo bloccato a causa di difformità dai titoli abilitativi attualmente non sanabili.

Il Piano Operativo del Comune di Pescia ha classificato l' area con la Scheda Norma Tu-rd2 che sottrae dal Piano di recupero gli edifici già recuperati.

Inoltre per regolarizzare la pratica dal punto di vista amministrativo, occorre monetizzare gli standard ed occorre procedere al versamento degli oneri urbanistici.

Per regolarizzare invece la pratica dal punto di vista urbanistico ed igienico sanitario sono necessarie opere di adeguamento, tra le quali la riconversione di alcuni appartamenti, realizzati in più rispetto alla concessione 30/2001, negli originari magazzini.

Per ulteriore approfondimento si consulti la sezione "Regolarità edilizia".

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Lo stato conservativo dell' immobile è mediocre, a causa del prolungato mancato utilizzo, anche se esso risulta praticamente completato. E' presente della mobilia di proprietà dell' esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Il posto auto è costituito da una porzione di area scoperta pavimentata con autobloccanti in cemento. Attualmente non risulta contrassegnato con strisce o altra segnaletica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Risultano a comune, oltre alle parti di fabbricato come per legge, usi e consuetudini, i seguenti beni:

- mappale 247 sub. 6 (scannafosso) bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 247 esclusi i subb. 4 e 64;
- mappale 247 sub. 10 (rampa scale e corridoio di accesso) bene comune non censibile al mappale 247 subb. 16, 17, 18, 19 e 20;
- mappale 520 sub. 1 (viabilità di accesso, spazi manovra, vialetti di accesso) bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 247 esclusi i subb. 4 e 64 e al mappale 520;
- mappale 520 sub. 2 (scannafosso) bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 247 esclusi i subb. 4 e 64 e al mappale 520.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Risultano a comune, oltre alle parti di fabbricato come per legge, usi e consuetudini, i seguenti beni:

- mappale 520 sub. 1 (viabilità di accesso, spazi manovra, vialetti di accesso) bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 247 esclusi i subb. 4 e 64 e al mappale 520;
- mappale 520 sub. 2 (scannafosso) bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 247 esclusi i subb. 4 e 64 e al mappale 520.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

La cartografia del P.I.T. Regione Toscana ha evidenziato la presenza del vincolo "zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 142 lettera "H".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

La cartografia del P.I.T. Regione Toscana ha evidenziato la presenza del vincolo "zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 142 lettera "H".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Esposizione: nord-sud

Altezza interna utile: ml 3,00

Strutture verticali: muratura ordinaria

Solai: solaio di soffitto in struttura lignea; solaio di pavimento in voltine di mattoni

Pavimentazione interna: in monocottura

Rivestimenti: in ceramica

Infissi esterni: in legno doppio vetro; portoncino blindato in legno e vetro

Infissi interni: in legno tamburato presente solo nel bagno; mancanti con relativa imbotte n. 2 porte nell' antibagno e nella camera

Impianto termico: caldaia a gas metano non allacciata alla rete, radiatori in alluminio (mancante nel soggiorno)

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia dotato di quadretto salvavita, non allacciato alla rete

Impianto idro-sanitario: non allacciato alla rete e mancante di sistema condominiale di depurazione

Posto auto: vedi bene n. 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Posto auto con pavimentazione in elementi autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

L'immobile risulta libero

L' immobile risulta non abitato, ma occupato da mobilia ed arredi dell' esecutato il quale vi risulta tuttora residente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/2004 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	24/12/2004	185008	30442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	13/01/2005	216°	117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Rettifica trascrizione fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	05/10/2005	191233	32491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	12/10/2005	5266	2916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2006 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	24/02/2006	194103	33590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	24/03/2006	1715	991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	01/06/2007	50951	27981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	12/06/2007	3839	2007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/2004 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	24/12/2004	185008	30442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	13/01/2005	216	117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Rettifica trascrizione fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	05/10/2005	191233	32491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Pescia	12/10/2005	5266	2916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2006 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	24/02/2006	194103	33590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	24/03/2006	1715	991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	01/06/2007	50951	27981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	12/06/2007	3839	2007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3840 - Reg. part. 1068
Quota: 1/1
Importo: € 276.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Lenzi Raffaele
Data: 01/06/2007
N° repertorio: 50952
N° raccolta: 27982

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 22/04/2025
Reg. gen. 2240 - Reg. part. 1549
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3840 - Reg. part. 1068
Quota: 1/1
Importo: € 276.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Lenzi Raffaele
Data: 01/06/2007
N° repertorio: 50952
N° raccolta: 27982

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/04/2025

Reg. gen. 2240 - Reg. part. 1549

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

L'immobile e l'intero complesso ricadono all'interno della U.T.O.E. n. 3 - CENTRO, in zona regolamentata dalla scheda norma "Area di decollo TU_rd2".

Tale scheda norma consente di intervenire sugli edifici mediante intervento diretto e non più con Piano di recupero.

La cartografia del P.I.T. Regione Toscana ha evidenziato la presenza del vincolo "zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 142 lettera "H".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

L'immobile e l'intero complesso ricadono all'interno della U.T.O.E. n. 3 - CENTRO, in zona regolamentata dalla scheda norma "Area di decollo TU_rd2".

Tale scheda norma consente di intervenire sugli edifici mediante intervento diretto e non più con Piano di recupero.

La cartografia del P.I.T. Regione Toscana ha evidenziato la presenza del vincolo "zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 142 lettera "H".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

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

L'intero complesso denominato "Il Caminone", di antica costruzione ed originariamente costituente una antica cartiera, è stato oggetto di opere di ristrutturazione totale a seguito di approvazione di Piano di Recupero.

Gli atti amministrativi rilasciati per il complesso immobiliare sono i seguenti:

-Piano di recupero pratica edilizia n. 14598/2000 adottato con Delibera Consiliare n. 5 del 02/02/2000 ed approvato con Delibera Consiliare n. 46 del 14/06/2000;

-Concessione Edilizia n. 30/2001 del 23/02/2001 pratica edilizia n. 17822 prot. 13658 del 18/07/2000 con la quale veniva legittimata l' attuazione del Piano di recupero di cui sopra;

-Domanda di Concessione a variante della Concessione n. 30/2001 pratica edilizia n. 2060/2002 riguardante fondamentalmente altre porzioni del fabbricato, di cui non è stato reperito il provvedimento concessorio finale. Pertanto detta pratica deve considerarsi priva di efficacia;

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 539/2005 per la esecuzione di opere urgenti di messa in sicurezza a seguito del crollo di porzione del fabbricato;

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 591/2005 per opere di completamento della Concessione Edilizia n. 30/2001;

-Piano di recupero in variante di quello precedente, adottato con Delibera Consiliare n. 105 del 21/12/2005 ed approvato con Delibera Consiliare n. 57 del 14/09/2006, decaduto e privo di efficacia;

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 235/2007 prot. 10343 del 20/04/2007 in attuazione delle opere di variante al Piano di recupero, DICHIARATA INAMMISSIBILE ed archiviata con Determina Dirigenziale n. 576 del 19/12/2008 in quanto carente di alcuni pareri e di varia documentazione. Inoltre, a seguito di sopralluogo della Vigilanza Edilizia in data 09/06/2008 (con emissione di Verbale prot. 3244/PE del 11/06/2008), erano state rilevate consistenti variazioni planivolumetriche ed aumento del numero delle unità immobiliari costituenti violazione della normativa edilizia ed igienico-sanitaria;

-la proprietà presentò quindi Istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria pratica edilizia n. 592/2009 che però non ha generato alcun atto amministrativo in quanto le opere oggetto di sanatoria riguardavano anche zone esterne al Piano di recupero approvato, parcheggi difformi dal progetto e comunque non sufficienti al carico urbanistico prodotto, ed interventi al piano seminterrato non autorizzati dal Piano di recupero.

Pertanto, ad oggi, gli unici precedenti ritenuti validi sono: il Piano di Recupero n. 46/2000 e la Concessione Edilizia n. 30/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per l'intero complesso e le parti a comune NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione n. 30/2001 (unico atto efficace).

Come già detto nel paragrafo delle "autorizzazioni edilizie", a seguito di sopralluogo della Vigilanza Edilizia in data 09/06/2008 (con emissione di Verbale prot. 3244/PE del 11/06/2008), erano state rilevate consistenti variazioni planivolumetriche ed aumento del numero delle unità immobiliari costituenti violazione della normativa edilizia ed igienico-sanitaria.

Nello specifico, per l'unità abitativa in oggetto, il progetto approvato prevedeva spazi direzionali. L'abitazione era stata prevista nei successivi atti amministrativi, che tuttavia come già detto non hanno prodotto effetti legittimanti.

La ristrutturazione del complesso risulta da tempo interrotta a causa delle difformità dai titoli abilitativi attualmente non sanabili.

Il cantiere pertanto versa in stato di degrado ed abbandono, vittima di furti e vandalismi.

Il Piano Operativo del Comune di Pescia ha classificato l'area con la "Scheda Norma Tu-rd2" che sottrae dal Piano di recupero gli edifici già recuperati. Pertanto eventuali futuri interventi sull'immobile staggito, una volta ottenuta la sanatoria per l'intero complesso, potranno essere attuati con intervento diretto.

Il problema è che al momento attuale non è presente un Amministratore del complesso e non si riescono a trovare soggetti disponibili ad accollarsi le opere di adeguamento, sanatoria e completamento. Inoltre ad oggi la proprietà è composta da soggetti diversi mentre il titolo iniziale era stato rilasciato ad un unico soggetto.

L'Amministrazione Comunale è intenzionata a trovare una soluzione al problema anche per restituire alla città un complesso di notevole valore storico-testimoniale.

La Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Pescia Architetto **** Omissis ****, con la quale sottoscritto ha avuto un incontro, ritiene che, per le difficoltà sopra esposte, una soluzione alle problematiche sia ancora abbastanza lontana. La sanatoria ordinaria non può essere ottenuta per la mancanza della doppia conformità edilizia ed urbanistica delle opere alla data di realizzazione e ad oggi.

Ulteriore criticità si registra nella mancanza del depuratore condominiale, che incide sulla abitabilità dell'immobile in oggetto.

Per regolarizzare la pratica dal punto di vista amministrativo occorre monetizzare gli standard ed occorre procedere al versamento degli oneri urbanistici.

Per regolarizzare invece la pratica dal punto di vista urbanistico ed igienico sanitario sono necessarie opere di adeguamento, tra le quali la riconversione di alcuni appartamenti, realizzati in più rispetto alla concessione 30/2001, negli originari magazzini.

A tal proposito si allega un documento redatto dalla Dirigente stessa in data 02/02/2021 in risposta ad un quesito postole, tuttora valido nella sostanza come riferitomi dalla stessa.

Una eventuale applicazione delle ultime modifiche al T.U. Edilizia apportate dalla Legge 105/2024 (cosiddetto "Salva Casa") non appare di facile attuazione per le ancora non risolte criticità e difficoltà interpretative.

Ci troviamo pertanto in una situazione di stallo nella quale sia l'immobile oggetto della presente e tutti gli altri, che i beni comuni e le parti condominiali non risultano conformi e gli impianti condominiali non sono completati.

Al momento attuale una regolarizzazione del complesso appare impossibile o comunque lontana dalla

soluzione, come appare impossibile una quantificazione, se pure forfettaria, dei costi necessari alla regolarizzazione.

Relativamente alla unità immobiliare staggita, possiamo affermare che, ferma restando l' ipotesi di un suo eventuale ripristino alle condizioni originarie (magazzini) qualora l' Ufficio Tecnico lo ritenga indispensabile, una eventuale sanatoria dovrà comportare il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, incrementato del 20% come imposto dal Testo Unico D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 105/2024 (cd. "Salva Casa").

Pertanto, considerando una superficie lorda abitativa pari a mq 47,24 avremo:

oneri urbanizzazione mc $(47,24 \times 3) = mc 141,72 \times \text{€}/mq 23,23 \times 2 = \text{€ } 6.584,31 + 20\% = \text{€ } 7.901,17$

costo di costruzione mq $47,24 \times \text{€}/mq 315,16 \times 6\% = \text{€ } 893,29 \times 2 = \text{€ } 1.786,58 + 20\% = \text{€ } 2.143,90$

TOTALE SANZIONI € 10.045,07

Spese tecniche per pratiche edilizie € 3.000,00 oltre IVA ed oneri previdenziali 5% = € 3.843,00

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE (SEMPRE SE POSSIBILE) = € 10.045,07 + 3.843,00 = € 13.888,07 che si arrotondano ad € 14.000,00

SI RIBADISCE ANCORA che detti costi si riferiscono alla regolarizzazione della unità abitativa in oggetto, ma che detta regolarizzazione è CONDIZIONATA ALLA POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE dell' intero complesso, che ad oggi è tutt' altro che scontata e possibile. Inoltre anche le spese ed i costi proporzionalmente a carico della unità immobiliare staggita e relativi alla eventuale regolarizzazione delle parti comuni NON SONO AL MOMENTO QUANTIFICABILI.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

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

L' intero complesso denominato "Il Caminone", di antica costruzione ed originariamente costituente una antica cartiera, è stato oggetto di opere di ristrutturazione totale a seguito di approvazione di Piano di Recupero.

Gli atti amministrativi rilasciati per il complesso immobiliare sono i seguenti:

-Piano di recupero pratica edilizia n. 14598/2000 adottato con Delibera Consiliare n. 5 del 02/02/2000 ed approvato con Delibera Consiliare n. 46 del 14/06/2000;

-Concessione Edilizia n. 30/2001 del 23/02/2001 pratica edilizia n. 17822 prot. 13658 del 18/07/2000 con la quale veniva legittimata l' attuazione del Piano di recupero di cui sopra;

-Domanda di Concessione a variante della Concessione n. 30/2001 pratica edilizia n. 2060/2002 riguardante fondamentalmente altre porzioni del fabbricato, di cui non è stato reperito il provvedimento concessorio finale. Pertanto detta pratica deve considerarsi priva di efficacia;

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 539/2005 per la esecuzione di opere urgenti di messa in sicurezza a seguito del crollo di porzione del fabbricato;

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 591/2005 per opere di completamento della Concessione Edilizia n. 30/2001;

-Piano di recupero in variante di quello precedente, adottato con Delibera Consiliare n. 105 del 21/12/2005 ed approvato con Delibera Consiliare n. 57 del 14/09/2006, decaduto e privo di efficacia;

-Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 235/2007 prot. 10343 del 20/04/2007 in attuazione delle opere di variante al Piano di recupero, DICHIARATA INAMMISSIBILE ed archiviata con Determina Dirigenziale n. 576 del 19/12/2008 in quanto carente di alcuni pareri e di varia documentazione. Inoltre, a seguito di sopralluogo della Vigilanza Edilizia in data 09/06/2008 (con emissione di Verbale prot. 3244/PE del 11/06/2008), erano state rilevate consistenti variazioni planivolumetriche ed aumento del numero delle unità immobiliari costituenti violazione della normativa edilizia ed igienico-sanitaria;

-la proprietà presentò quindi Istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria pratica edilizia n. 592/2009 che però non ha generato alcun atto amministrativo in quanto le opere oggetto di sanatoria riguardavano anche zone esterne al Piano di recupero approvato, parcheggi difformi dal progetto e comunque non sufficienti al carico urbanistico prodotto, ed interventi al piano seminterrato non autorizzati dal Piano di recupero.

Pertanto, ad oggi, gli unici precedenti ritenuti validi sono: il Piano di Recupero n. 46/2000 e la Concessione Edilizia n. 30/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto concerne l'intero complesso e le parti a comune NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione n. 30/2001 (unico atto efficace).

Come già detto nel paragrafo delle "autorizzazioni edilizie", a seguito di sopralluogo della Vigilanza Edilizia in data 09/06/2008 (con emissione di Verbale prot. 3244/PE del 11/06/2008), erano state rilevate consistenti variazioni planivolumetriche ed aumento del numero delle unità immobiliari costituenti violazione della normativa edilizia ed igienico-sanitaria.

La ristrutturazione del complesso risulta da tempo interrotta a causa delle difformità dai titoli abilitativi attualmente non sanabili.

Il cantiere pertanto versa in stato di degrado ed abbandono, vittima di furti e vandalismi.

Il Piano Operativo del Comune di Pescia ha classificato l' area con la "Scheda Norma Tu-rd2" che sottrae dal Piano di recupero gli edifici già recuperati. Pertanto eventuali interventi sull' immobile staggito, una volta ottenuta la sanatoria, potranno essere attuati con intervento diretto.

Il problema è che al momento attuale non è presente un Amministratore del complesso e non si riescono a trovare soggetti disponibili ad accollarsi le opere di adeguamento, sanatoria e completamento. Inoltre ad oggi la proprietà è composta da soggetti diversi mentre il titolo iniziale era stato rilasciato ad un unico soggetto.

L' Amministrazione Comunale è intenzionata a trovare una soluzione al problema anche per restituire alla città un complesso di notevole valore storico-testimoniale.

La Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Pescia Architetto **** Omissis ****, con la quale il sottoscritto ha avuto un incontro, ritiene che, per le difficoltà sopra esposte, una soluzione alle problematiche sia ancora abbastanza lontana. La sanatoria ordinaria non può essere ottenuta per la mancanza della doppia conformità edilizia ed urbanistica delle opere alla data di realizzazione e ad oggi.

Per regolarizzare la pratica dal punto di vista amministrativo occorre monetizzare gli standard ed occorre procedere al versamento degli oneri urbanistici.

Per regolarizzare invece la pratica dal punto di vista urbanistico ed igienico sanitario sono necessarie opere di adeguamento, tra le quali la riconversione di alcuni appartamenti, realizzati in più rispetto alla concessione 30/2001, negli originari magazzini.

A tal proposito si allega un documento redatto dalla Dirigente stessa in data 02/02/2021 in risposta ad un quesito postale, tuttora valido nella sostanza come riferitomi dalla stessa.

Una eventuale applicazione delle ultime modifiche al T.U. Edilizia apportate dalla Legge 105/2024 (cosiddetto "Salva Casa") non appare di facile attuazione per le ancora non risolte criticità e difficoltà interpretative.

Ci troviamo pertanto in una situazione di stallo nella quale sia l' immobile oggetto della presente e tutti gli altri, che i beni comuni e le parti condominiali non risultano conformi e gli impianti condominiali non sono completati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stante il mancato completamento del complesso, non è stato ancora costituito un Condominio nè nominato un Amministratore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stante il mancato completamento del complesso, non è stato ancora costituito un Condominio nè nominato un Amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3
Trattasi di appartamento bilocale inserito in un più ampio complesso condominiale storico di antica costruzione, denominato "IL CAMINONE", precedentemente ad uso cartiera (ex cartiera Romoli), oggetto di recente Piano di Recupero e ristrutturazione ad uso abitativo, ancora in parte da completare. L' appartamento, ubicato al piano terra rialzato, ha accesso dal retro del complesso attraverso scala esterna e terrazza a comune con altre unità abitative, ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, anti-w.c. e bagno. L' immobile è situato in zona semiperiferica, non distante dal centro di Pescia, servita da mezzi pubblici, con ampie zone a verde e nelle vicinanze del fiume Pescia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.000,00
La procedura di stima applicata è quella con metodo M.C.A. (market comparison approach).

Il metodo M.C.A. si basa su calcoli scientifici; sostanzialmente, analizzati gli immobili comparabili e l' immobile da stimare e compilate tabelle con tutte le caratteristiche (superfici principali, superfici accessorie, aree scoperte, epoca di compravendita, prezzi di vendita, livello di piano, stato di manutenzione) mediante una serie di formule ed equazioni matematiche porta ad "aggiustare" i prezzi reperiti comparandoli alle caratteristiche dell' immobile da stimare, ottenendo così i "prezzi marginali" dei quali viene effettuata una media.

Dalle ricerche incrociate nelle banche dati catastale ed ipotecaria sono stati reperiti tre contratti di vendita di immobili con caratteristiche simili al subject (immobile da stimare).

Il valore di mercato è stato determinato in € 64.260,00.

I costi per la eventuale regolarizzazione dell' appartamento (tenendo conto delle riserve espresse sulla possibilità di sanatoria delle parti comuni e dell' intero complesso) sono quantificati in € 14.000,00.

Pertanto avremo € 64.260,00 - € 14.000,00 = € 50.260,00

Al valore suddetto viene applicato un deprezzamento del 25% a causa delle criticità elencate nella sezione "regolarità edilizia". Si precisa che ad oggi non è possibile quantificare i costi per eventuali sanatorie od opere di ripristino delle unità immobiliari e delle parti condominiali, e neppure la proporzionale spesa spettante all' immobile in oggetto, mancando le tabelle condominiali ed i millesimi di proprietà.

In considerazione della situazione urbanistica del complesso e dei tempi lunghi e non certi per la

regolarizzazione e per il completamento delle parti e degli impianti comuni, si ritiene che l' eventuale appetibilità dell' abitazione in oggetto in una vendita forzata sia rivolta ad investitori a lungo termine, disposti cioè ad attendere gli sviluppi della questione sia dal punto di vista legale che dal punto di vista burocratico ed amministrativo.

Da tenere tuttavia presente che il complesso, una volta completato, risulterà avere buona commerciabilità essendo molto vicino al centro storico di Pescia e formando un contesto di un certo prestigio.

Si ritiene pertanto di dover deprezzare il valore stimato dell' unità abitativa in oggetto di almeno il 25%, al fine di rendere appetibile l' acquisto da parte di un soggetto che voglia investire una somma non molto importante a lungo termine su un immobile che, al momento della regolarizzazione e del suo completamento, avrà un buon valore di mercato e facile commerciabilità, viste anche le caratteristiche (bilocale con angolo cottura e servizio igienico), le dimensioni e l' ubicazione di piano (piano terra rialzato).

Pertanto avremo € 50.260,00 - 25% = € 37.695,00 CHE SI ARROTONDA AD € 38.000,00 (EURO TRENTOTTOMILA/00).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord

Trattasi di posto auto scoperto ubicato in prossimità del bene n. 1 di cui costituisce pertinenza, sulla corte mappale 520 in prossimità del confine est adiacente al Torrente Pescia, inserito in un più ampio complesso condominiale storico di antica costruzione, denominato "IL CAMINONE", precedentemente ad uso cartiera (ex cartiera Romoli), oggetto di recente Piano di Recupero e ristrutturazione ad uso abitativo, ancora in parte da completare. L' immobile è situato in zona semiperiferica, non distante dal centro di Pescia, servita da mezzi pubblici, con ampie zone a verde e nelle vicinanze del fiume Pescia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 520, Sub. 35, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.800,00

La procedura di stima applicata è quella con metodo M.C.A. (market comparison approach).

Il metodo M.C.A. si basa su calcoli scientifici; sostanzialmente, analizzati gli immobili comparabili e l' immobile da stimare e compilate tabelle con tutte le caratteristiche (superfici principali, superfici accessorie, aree scoperte, epoca di compravendita, prezzi di vendita, livello di piano, stato di manutenzione) mediante una serie di formule ed equazioni matematiche porta ad "aggiustare" i prezzi reperiti comparandoli alle caratteristiche dell' immobile da stimare, ottenendo così i "prezzi marginali" dei quali viene effettuata una media.

Dalle ricerche incrociate nelle banche dati catastale ed ipotecaria sono stati reperiti tre contratti di vendita di immobili con caratteristiche simili al subject (immobile da stimare).

Il valore di mercato è stato determinato in € 3.740,00

Al valore suddetto viene applicato un deprezzamento del 25% a causa delle criticità elencate nella sezione "regolarità edilizia". Si precisa che ad oggi non è possibile quantificare i costi per eventuali sanatorie od opere di ripristino e neppure la proporzionale spesa spettante all' immobile in oggetto, mancando le tabelle condominiali ed i millesimi di proprietà.

In considerazione della situazione urbanistica del complesso e dei tempi lunghi e non certi per la regolarizzazione e per il completamento delle parti e degli impianti comuni, si ritiene che l' eventuale

appetibilità dell' immobile in oggetto in una vendita forzata sia rivolta ad investitori a lungo termine, disposti cioè ad attendere gli sviluppi della questione sia dal punto di vista legale che dal punto di vista burocratico ed amministrativo.

Da tenere tuttavia presente che il complesso, una volta completato, risulterà avere buona commerciabilità essendo molto vicino al centro storico di Pescia e formando un contesto di un certo prestigio.

Si ritiene pertanto di dover deprezzare il valore stimato dell' unità immobiliare in oggetto di almeno il 25%, al fine di rendere appetibile l' acquisto da parte di un soggetto che voglia investire una somma non molto importante a lungo termine su un immobile che, al momento del suo completamento, avrà un buon valore di mercato e facile commerciabilità.

Pertanto avremo € 3.740,00 - 25% = € 2.805,00 CHE SI ARROTONDA AD € 2.800,00 (EURO DUEMILAOTTOCENTO/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3	47,24 mq	804,40 €/mq	€ 38.000,00	100,00%	€ 38.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Pescia (PT) - Via Mammianese Nord	2,75 mq	1.018,20 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
Valore di stima:					€ 40.800,00

Valore di stima: € 40.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 36.720,00

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione dei prezzi di mercato M.C.A. (market comparison approach).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

In relazione inoltre ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti, nella costruzione del fabbricato;
- non sono state eseguite riconfinazioni sugli immobili e terreni;
- non è stata verificata la situazione effettiva del resede nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, nelle aree scoperte;
- non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.L. 192/2005; D.L. 311/2006; L.R. Toscana 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di legge.

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 19/08/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - elenco subalterni (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - bene n. 1 (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - bene n. 2 (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione per immobile (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezione per immobile (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - trascrizione 117/2005 (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - trascrizione 991/2006 (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - trascrizione 2007/2007 (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - iscrizione 1068/2007 (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - trascrizione 1549/2025 pignoramento (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - relazione estimativa (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - comparabile A (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - comparabile B (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - comparabile C (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - scheda norma "Il Caminone" (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - parere urbanistico Dirigente Comune Pescia (Aggiornamento al 02/02/2021)
- ✓ N° 24 Altri allegati - approvazione Piano di recupero (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 25 Concessione edilizia (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 26 Tavola del progetto - ultimo ed unico progetto approvato (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - verbale Vigilanza Edilizia (Aggiornamento al 19/08/2025)

- ✓ N° 28 Altri allegati - titolo di provenienza (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 29 Altri allegati - estratto atto matrimonio (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 30 Altri allegati - certificato contestuale (Aggiornamento al 15/07/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3
Trattasi di appartamento bilocale inserito in un più ampio complesso condominiale storico di antica costruzione, denominato "IL CAMINONE", precedentemente ad uso cartiera (ex cartiera Romoli), oggetto di recente Piano di Recupero e ristrutturazione ad uso abitativo, ancora in parte da completare. L' appartamento, ubicato al piano terra rialzato, ha accesso dal retro del complesso attraverso scala esterna e terrazza a comune con altre unità abitative, ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, anti-w.c. e bagno. L' immobile è situato in zona semiperiferica, non distante dal centro di Pescia, servita da mezzi pubblici, con ampie zone a verde e nelle vicinanze del fiume Pescia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile e l' intero complesso ricadono all' interno della U.T.O.E. n. 3 - CENTRO, in zona regolamentata dalla scheda norma "Area di decollo TU_rd2". Tale scheda norma consente di intervenire sugli edifici mediante intervento diretto e non più con Piano di recupero. La cartografia del P.I.T. Regione Toscana ha evidenziato la presenza del vincolo "zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 142 lettera "H".
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese Nord
Trattasi di posto auto scoperto ubicato in prossimità del bene n. 1 di cui costituisce pertinenza, sulla corte mappale 520 in prossimità del confine est adiacente al Torrente Pescia, inserito in un più ampio complesso condominiale storico di antica costruzione, denominato "IL CAMINONE", precedentemente ad uso cartiera (ex cartiera Romoli), oggetto di recente Piano di Recupero e ristrutturazione ad uso abitativo, ancora in parte da completare. L' immobile è situato in zona semiperiferica, non distante dal centro di Pescia, servita da mezzi pubblici, con ampie zone a verde e nelle vicinanze del fiume Pescia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 520, Sub. 35, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile e l' intero complesso ricadono all' interno della U.T.O.E. n. 3 - CENTRO, in zona regolamentata dalla scheda norma "Area di decollo TU_rd2". Tale scheda norma consente di intervenire sugli edifici mediante intervento diretto e non più con Piano di recupero. La cartografia del P.I.T. Regione Toscana ha evidenziato la presenza del vincolo "zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 142 lettera "H".

Prezzo base d'asta: € 36.720,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.720,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Mammianese Nord 48/A int. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 247, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	47,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è mediocre, a causa del prolungato mancato utilizzo, anche se esso risulta praticamente completato. E' presente della mobilia di proprietà dell' esecutato.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento bilocale inserito in un più ampio complesso condominiale storico di antica costruzione, denominato "IL CAMINONE", precedentemente ad uso cartiera (ex cartiera Romoli), oggetto di recente Piano di Recupero e ristrutturazione ad uso abitativo, ancora in parte da completare. L' appartamento, ubicato al piano terra rialzato, ha accesso dal retro del complesso attraverso scala esterna e terrazza a comune con altre unità abitative, ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, anti-w.c. e bagno. L' immobile è situato in zona semiperiferica, non distante dal centro di Pescia, servita da mezzi pubblici, con ampie zone a verde e nelle vicinanze del fiume Pescia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Mammianese Nord		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 520, Sub. 35, Categoria C6	Superficie	2,75 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è costituito da una porzione di area scoperta pavimentata con autobloccanti in cemento. Attualmente non risulta contrassegnato con strisce o altra segnaletica.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto ubicato in prossimità del bene n. 1 di cui costituisce pertinenza, sulla corte mappale 520 in prossimità del confine est adiacente al Torrente Pescia, inserito in un più ampio complesso condominiale storico di antica costruzione, denominato "IL CAMINONE", precedentemente ad uso cartiera (ex cartiera Romoli), oggetto di recente Piano di Recupero e ristrutturazione ad uso abitativo, ancora in parte da completare. L' immobile è situato in zona semiperiferica, non distante dal centro di Pescia, servita da mezzi pubblici, con ampie zone a verde e nelle vicinanze del fiume Pescia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD 48/A INT. 3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3840 - Reg. part. 1068
Quota: 1/1
Importo: € 276.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Lenzi Raffaele
Data: 01/06/2007
N° repertorio: 50952
N° raccolta: 27982

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 22/04/2025
Reg. gen. 2240 - Reg. part. 1549
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3840 - Reg. part. 1068
Quota: 1/1
Importo: € 276.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Lenzi Raffaele
Data: 01/06/2007
N° repertorio: 50952
N° raccolta: 27982

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/04/2025

Reg. gen. 2240 - Reg. part. 1549

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

