

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## PERIZIA DI STIMA DEPOSITATA FEBBRAIO 2024



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>6</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>7</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A .....</b>	<b>7</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>7</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>8</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>8</b>
Lotto Unico .....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A .....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>10</b>
Confini.....	10
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>11</b>
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>13</b>
Cronistoria Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>14</b>

<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>17</b>
<b>Dati Catastali .....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>19</b>
<b>Precisazioni.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>19</b>
<b>Stato conservativo .....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>20</b>
<b>Parti Comuni.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>21</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>21</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>22</b>

<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>23</b>
<b>Stato di occupazione .....</b>	<b>23</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>23</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>25</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>25</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>26</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>27</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>27</b>
<b>Provenienze Ventennali .....</b>	<b>28</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>28</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>30</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>31</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>33</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>35</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>36</b>
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>39</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>40</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>41</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>42</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>43</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>43</b>
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>43</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.....</b>	<b>44</b>
<b>Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....</b>	<b>44</b>
<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>44</b>
<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>45</b>
<b>Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....</b>	<b>45</b>

Regolarità edilizia .....	46
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....	46
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....	48
<b>Bene N° 3</b> - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A.....	49
<b>Bene N° 4</b> - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....	50
<b>Bene N° 5</b> - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....	51
<b>Bene N° 6</b> - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini .....	52
Stima / Formazione lotti.....	52
Riserve e particolarità da segnalare .....	57
Riepilogo bando d'asta.....	63
<b>Lotto Unico</b> .....	63
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2021 del R.G.E.....	67
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 3.385.247,85</b> .....	67



## INCARICO

All'udienza del 17/10/2022, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini
- **Bene N° 3** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A
- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini
- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini
- **Bene N° 6** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti.

Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegate alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso.

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 1, risulta composta da:

- A) Fabbricato destinato a esposizione materiali edili e di finitura, uffici, sala riunioni (particelle 37 sub 6 - 241 sub 13)
- B) Fabbricato destinato a mostra e magazzino materiali edili (particella 241 sub 13)
- C) Tettoia ricovero materiali (particella 241 sub 13)
- D) Tettoia ricovero materiali (particella 241 sub 13) con ai quattro angoli posti gli inseguitori solari (particella 241 sub 13)
- F) tettoia copertura veicoli con sovrastante impianto fotovoltaico (particelle 37 sub 6 - 241 sub 13)
- G) piazzale materiali da costruzione e rimesse metalliche (particella 259 sub 3)
- P) impianto eolico (particelle 241 sub 13 - 259 sub 3)

I fabbricati A - B - C - D, la tettoia F, i piazzali e rimesse G, l'impianto eolico P, hanno a loro servizio gli spazi scoperti del complesso (posti a nord di Via Datini ed in parte attestanti su Via Garibaldi), utilizzati come parcheggio, giardino, resede, spazi di manovra e transito per gli automezzi, oltre al resede a comune con l'abitazione E e posto antistante ad essa 241 sub 8) e il passo a comune (259 sub 6) con unità dell'esecutata non compresa nell'esecuzione 60/2021.

IL BENE N. 1 (unità catastalmente identificata dalle particelle unite 37 sub 6 - 241 sub 13 - 259 SUB 3) E'

RELATIVO AI FABBRICATI "A - B - C - D - F - G - P" OLTRE AI PIAZZALI CHE SERVONO DETTI IMMOBILI, POSTI A NORD ED A SUD DI VIA DATINI

L'accesso è avvenuto con piena disponibilità del titolare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa l'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti.

Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegate alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso.

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 2, risulta composta da:

E) appartamento civile abitazione (particella 241 sub 3)

Il fabbricato abitativo E ha diritto al resede a comune con il restante compendio immobiliare e posto antistante all'abitazione stessa (resede comune 241 sub 8).

IL BENE N. 2 E' RELATIVO ALL'APPARTAMENTO "E" (particella 241 sub 3).

L'accesso è avvenuto con piena disponibilità del titolare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa l'immobile.

**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**

Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti.

Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegate alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso.

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 3, risulta composta da:

L) impianto fotovoltaico L sul piazzale G - porzione est (particella 259 sub 5)

M) impianto fotovoltaico M sul piazzale G - porzione ovest (particella 259 sub 5)

IL BENE N. 3 E' RELATIVO AGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI " L " e " M " POSTI NEL PIAZZALE G e costituenti un'unica unità immobiliare

L'accesso è avvenuto con piena disponibilità del titolare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa l'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti.

Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegata alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso.

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 4, risulta composta da:

N) impianto fotovoltaico N sulla copertura fabbricato A (particelle 37 sub 5 - 241 sub 11)

**IL BENE N. 4 E' RELATIVO ALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO "N" POSTO SULLA COPERTURA DEL FABBRICATO "A"**

L'accesso è avvenuto con piena disponibilità del titolare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa l'immobile.

**BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti.

Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegata alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso.

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 5, risulta composta da:

O) impianto fotovoltaico O sulla copertura fabbricato B (particella 241 sub 10)

**IL BENE N. 5 E' RELATIVO ALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO "O" POSTO SULLA COPERTURA DEL FABBRICATO "B"**

L'accesso è avvenuto con piena disponibilità del titolare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa l'immobile.

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti.

Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegata alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso.

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 12, risulta composta da:

Q) impianto cogenerazione Q (particella 241 sub 14)

L'impianto di cogenerazione Q ha un proprio resede esclusivo, raggiungibile attraverso gli spazi esterni posti a nord di Via Datini.

**IL BENE N. 6 E' RELATIVO ALL'IMPIANTO DI COGENERAZIONE "Q"**

L'accesso è avvenuto con piena disponibilità del titolare di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa l'immobile.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini
- **Bene N° 3** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A
- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini
- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini
- **Bene N° 6** - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

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)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

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)

**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**

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)



BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

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)



BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

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)



BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

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

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

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

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



CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI



10 di 69

Per la porzione di complesso posto a nord di Via Datini:

- a) gora di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su più lati
- c) Via Datini
- d) Via Garibaldi



Per la porzione di complesso posto a sud di Via Datini:

- a) Via Datini
- b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- c) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- d) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- e) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

L'appartamento è confinato a nord, est e sud dai beni oggetto di esecuzione e ad Ovest dalla proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**

**Proprietà residue dell'esecutata su tutti i lati, comprese nell'esecuzione 60/2021.**

**BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

**Proprietà residue dell'esecutata su tutti i lati, comprese nell'esecuzione 60/2021.**



**BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

**Proprietà residue dell'esecutata su tutti i lati, comprese nell'esecuzione 60/2021.**

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

a nord da gora di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà residue dell'esecutata sugli altri lati e comprese nell'esecuzione 60/2021.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato "A" (vedi planimetria allegato A1)	899,00 mq	979,00 mq	1	979,00 mq	0,00 m	TERRA
Fabbricato "A" (vedi planimetria allegato A1)	450,00 mq	655,00 mq	1	1,00 mq	0,00 m	PRIMO



Fabbricato "A" (vedi planimetria allegato A1)	138,00 mq	152,00 mq	0.33	50,16 mq	2,50 m	INTERRATO
Fabbricato "B" (vedi planimetria allegato A1)	870,00 mq	935,00 mq	1	935,00 mq	0,00 m	TERRA
Fabbricato "B" (vedi planimetria allegato A1)	66,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	0,00 m	PRIMO
Tettoia con sovrastante impianto fotovoltaico "F" (vedi planimetria allegato A1)	132,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	0,00 m	TERRA
Piazzali G (vedi planimetria allegato A1)	5596,00 mq	5596,00 mq	1	5596,00 mq	0,00 m	TERRA
Tettoia e rimessa G (vedi planimetria allegato A1)	522,00 mq	522,00 mq	1	522,00 mq	0,00 m	TERRA
Resede e piazzale a nord di Via Datini	3816,00 mq	3816,00 mq	1	3812,00 mq	0,00 m	T
Impianto eolico "P"	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12112,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12112,16 mq		

Come dalle planimetrie allegate il fabbricato "A" si sviluppa su due piani fuori terra oltre alcuni locali ad uso magazzino al piano interrato.

Nella superficie del piano primo Fabbricato "A" è stata inclusa quella del piano soppalco dell'area esposizione (superficie netta di circa 294 mq).

Per il fabbricato "B" piano primo non si è considerata la porzione abusiva.

Non si sono considerate la tettoia "C" e la tettoia "D" in quanto non regolari dal punto di vista edilizio, il resede - piazzale a nord di Via Datini comprende pertanto anche le superfici dell'area di sedime degli annessi non regolari.

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento "E" (vedi planimetria allegato A1)	66,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		



Impianto di cogenerazione Q	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1996 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 766,94
Dal 01/03/1996 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 37, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 7.507,22 Piano S1-T-1 Graffato 241 sub 6
Dal 01/03/1996 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.442,84
Dal 01/03/1996 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 32, Fg. 241, Part. 4 Categoria C2 Cl.9 Rendita € 738,53
Dal 31/05/2002 al 14/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 270 Rendita € 766,94
Dal 31/05/2002 al 14/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 4 Categoria C2 Cl.9 Rendita € 738,53
Dal 31/05/2002 al 14/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.442,84
Dal 31/05/2002 al 14/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 37, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 7.507,22 Piano S1-T-1 Graffato 241 sub 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

14 di 69

Firmato Da: SCARTARELLI GEFOM SIMONE Fmessn Da: ARIIRAPFC S P A NG C.A. 3. Serial#: 6r030nae8f98e64arj05e41a2c95ar:17113



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2012 al 09/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 4.790,00 Piano t
Dal 09/09/2013 al 10/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 8.493,04
Dal 10/06/2016 al 06/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 1.402,00
Dal 06/06/2017 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 6.680,00

BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2012 al 19/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 37, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 94,00 Graffato 241 sub 11
Dal 19/03/2013 al 09/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 37, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 278,72 Graffato 241 sub 11
Dal 09/06/2016 al 17/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 37, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 48,00 Graffato 241 sub 11
Dal 17/11/2016 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 37, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 59,00 Graffato 241 sub 11

BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2011 al 13/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 10 Categoria D1

		Rendita € 1.928,00
Dal 13/03/2012 al 22/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 10 Categoria D1 Rendita € 504,00
Dal 22/05/2017 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 10 Categoria D1 Rendita € 530,00 Piano 2

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2012 al 26/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 37, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 42.102,00 Graffato 241 sub 12 e 259 sub 3
Dal 26/04/2013 al 10/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 14 Categoria D1 Rendita € 916,00
Dal 10/03/2014 al 09/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 14 Categoria D1 Rendita € 1.172,52
Dal 09/06/2016 al 06/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 14 Categoria D1 Rendita € 104,00
Dal 06/06/2017 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 241, Sub. 14 Categoria D1 Rendita € 190,00 Piano T

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato
	32	241	13		D8				38500 €		37 sub 6 e 259 sub 3

*Corrispondenza catastale*

I dati catastali soprariportati sono relativi all'unità che, facendo riferimento alla planimetria allegato "A1", comprende i fabbricati "A - B - C - D - F", l'impianto eolico "P", i piazzali e rimesse "G"



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	241	3		A3	3	5	76 mq	232,41 €	t	

*Corrispondenza catastale*

I dati catastali soprariportati sono relativi all'unità che, facendo riferimento alla planimetria allegato "A1", è identificata come appartamento "E"

**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	259	5		D1				6680 €	1	

**BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	37	5		D1				59 €	2	241 sub



18 di 69

Firmato Da: SCARTABELLI GEOM SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d390ae8ff9e64ecc005e41a354c17113



**BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	241	10		D1				530 €	2	

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	241	14		D1				190 €	T	

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Un'importante precisazione è necessaria per il corretto inquadramento del bene n. 1.

Il fabbricato "A" e la tettoia "F" (riferimento planimetria allegato A1) sono state realizzate al disopra dell'originario tracciato di una gora di acque che serviva alcuni mulini e poderi posti a sud dei terreni ove ora sorge il complesso oggetto di esecuzione.

Tale gora risulta catastalmente identificata nel foglio di mappa 32 dalla particella 52, di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è pertanto da considerarsi non di acque pubbliche.

Da informazioni assunte direttamente dall'esecutato (ma non verificate con prove strumentali - ad esempio con sonda e videoispezione) tale gora è stata tombinata e deviata con percorso immediatamente ad est del fabbricato "A".

Ne consegue che una porzione del fabbricato "A", di superficie mq 32 in proiezione da calcolare quindi sui vari piani, ed una porzione della tettoia "F", di superficie mq 10 in proiezione, risultano edificate su una particella di altra proprietà.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato "A" si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato "B" si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione per l'uso a cui è destinato.

La tettoia deposito "C" si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione per l'uso a cui è destinato.

La tettoia deposito "D" si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione per l'uso a cui è destinato, l'impianto ad inseguitori solari posto agli angoli della tettoia è danneggiato e dismesso quindi non utilizzabile.

La tettoia ricovero "F" si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione per l'uso a cui è destinato. L'impianto eolico "P" composto da tre pilastri è mancante di pale su due dei tre pilastri e quindi non funzionante.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

L'appartamento "E" si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**

La struttura metallica dell'impianto è in sufficiente stato conservativo. Per quanto riguarda i pannelli si rimanda alla perizia degli impianti redatta dall'Ing. Nerozzi ed allegata alla lettera L3

**BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Per quanto riguarda i pannelli si rimanda alla perizia degli impianti redatta dall'Ing. Nerozzi ed allegata alla lettera L3

**BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Per quanto riguarda l'impianto si rimanda alla perizia degli impianti redatta dall'Ing. Nerozzi ed allegata alla lettera L3

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Per quanto riguarda l'impianto si rimanda alla perizia degli impianti redatta dall'Ing. Nerozzi ed allegata alla lettera L3

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

L'unità immobiliare particelle graffate 37 sub 6 - 241 sub 13 - 259 sub 3 ha diritto:

- 1) al resede comune (particella 241 sub 8) con l'appartamento "E" (particella 241 sub 3);
- 2) al passo comune carrabile e pedonale (particella 259 sub 6) con la tettoia e sovrastante impianto fotovoltaico (particella 259 sub 4) NON OGGETTO DI ESECUZIONE, e con l'impianto fotovoltaico L e M (particella 259 sub 5).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

L'unità immobiliare particella 241 sub 3 ha diritto al resede comune (particella 241 sub 8) con il bene n. 1 (37 sub 6 - particella 241 sub 13 - 259 sub 4);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**

Il bene 3 (impianto fotovoltaico L e M) ha diritto al bene comune non censibile, costituito da passo pedonale e carrabile comune ai subalterni 3, 4 e 5 del mappale 259, al sub 6 del mappale 37 ed al subalterno 13 del mappale 241.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Per l'accesso all'impianto Q, catastalmente identificato dalla particella 241 sub 14 è necessario attraversare il piazzale facente parte del bene n. 1 (particelle unite 37 sub 6 - 241 sub 13 - 259 sub 3)

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Relativamente al fabbricato "A": immobile realizzato con struttura in cemento armato e tamponamento in muratura finita a facciavista per il lato esterno ed intonacato all'interno, ad eccezione del locale ove sono poste le scale a forma di cerchio le cui murature interne sono anch'esse finite a facciavista. La porzione di fabbricato dove si trova l'esposizione e mostra dei materiali edili di finitura ha un piano soppalcato con struttura portante in cemento armato, collegato con scala al piano terra, e anch'esso destinato ad esposizione. I pavimenti interni del fabbricato "A" sono di varia natura, a seconda delle varie aree dell'ampio immobile (cotto, parquet, parquet laminato, gres, klinker, ceramica). Le finiture dell'immobile in genere sono di buona fattura, con particolare riguardo all'attenzione estetica tenuta nell'esecuzione dei parti in cemento armato che hanno modanature e particolari finiture.

Relativamente al fabbricato "B": capannone in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, con soppalco interno realizzato con struttura metallica e solaio in lastre in c.a.p., con facciate intonacate e tinteggiate, pareti interne con finite e tinteggiate nella zona utilizzata a mostra esposizione, mentre in parte non rifinite nella zona a magazzino. I pavimenti della porzione piano terra del magazzino sono in pavimentazione del tipo industriale, mentre nella zona esposizione vi sono delle mattonelle in gres/klinker.

Relativamente alla tettoia "C": tettoia aperta su un lato, con struttura metallica e copertura con pannelli sandwich, parete nord (confine nord del compendio) in blocchi cementizi, parete laterale est in lamiera metallica. il pavimento è in battuto di cemento. Una zona della tettoia è chiusa con pareti pannelli sandwich per ricavare un piccolo locale di ricovero, un'altra parte è chiusa con pareti in lamiera per ricavare un locale magazzino chiuso.

Relativamente alla tettoia "D": tettoia aperta utilizzata con ricovero dei materiali edili, con struttura metallica e copertura in lamiera metallica. Ai quattro angoli della pianta quadrangolare della tettoia vi sono 4 pali in acciaio che fungevano da supporto ad impianto fotovoltaico con inseguitori solari (come risulta da permessi edilizi - DIA 82/2009 e DIA 83/2009), attualmente non installati

Relativamente alla tettoia "F": tettoia aperta con sovrastante impianto fotovoltaico, che funge anche da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

21 di 69



parcheggio coperto per autoveicoli. La tettoia ha struttura portante in legno lamellare.

Relativamente al piazzale ed alle rimesse "G": Il piazzale è pavimentato in battuto di cemento ed è utilizzato per lo stoccaggio del materiale per costruzioni edili. Le rimesse poste all'interno del piazzale sono in metallo, alcune con porta basculante. Il piazzale ha accesso carrabile da Via Datini ed al suo interno vi sono i due impianti fotovoltaici "L" e "M" (dati catastali foglio 32 mappale 259 sub 5). Il piazzale è attraversato in direzione nord/sud da un passaggio comune necessario per raggiungere i beni dell'esecutata non oggetto della esecuzione 60/2021.

Relativamente all'impianto eolico "P": Pilastrini in acciaio utilizzati per l'impianto eolico, due posti nel piazzale a nord di Via Datini ed uno nel piazzale a sud della stessa via. Sono attualmente presenti le pale sono sul pilastro ovest tra quelli posti nel piazzale a nord di Via Datini.



#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Relativamente all'appartamento "E" si precisa che lo stesso è stato ricavato nel capannone "B" in struttura prefabbricata in cemento armato precompresso.

E' stato dotato di finiture e impiantistica tipiche dell'appartamento civile.

#### **BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**

Gli impianti fotovoltaici L e M, costituenti l'unica unità immobiliare 259 sub 5, sono costituiti da pannelli infissi alla struttura metallica in travi e pilastrini.

Il piazzale G all'interno del quale sono posti detti impianti è pavimentato in battuto di cemento ed è utilizzato anche per lo stoccaggio del materiale per costruzioni edili.

#### **BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Per quanto riguarda i pannelli si rimanda alla perizia degli impianti redatta dall'Ing. Nerozzi ed allegata alla lettera L3

#### **BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**



22 di 69



Si rimanda alla perizia degli impianti redatta dall'Ing. Nerozzi ed allegata alla lettera L3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Trattasi di impianto posto nella porzione a nord di Via datini e protetto da tettoia metallica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel complesso immobiliare vi sono alcuni contratti di locazione e di comodato in corso.

I contratti che interessano il bene n. 1 o sue porzioni sono di seguito elencati:

1) Contratto di locazione stipulato il 26/01/2015 e registrato a Pistoia il 25/02/2015, tra la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria e locatore, e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttore, durata 6 anni, rinnovabile tacitamente in caso di mancata disdetta, per il canone annuale di € 100.000,00 oltre IVA, con oggetto l'intero compendio ad eccezione delle porzioni indicate nella planimetria allegata al contratto di locazione stesso. Dette porzioni, in riferimento alla planimetria allegata alla presente perizia alla lettera A1, corrispondono a:

- 1) un ufficio al piano terra in una porzione nord est del fabbricato "A"
- 2) un ufficio al piano terra in una porzione sud ovest del fabbricato "A"
- 3) ufficio direzionale, sala riunioni, ufficio entro la proiezione del vano scale, uffici e disimpegno porzione sud ovest, il tutto al piano primo del fabbricato "A"
- 4) due zone di ridotta dimensione poste al piano primo del fabbricato "B"
- 5) una porzione delle tettoia deposito "C"
- 6) quattro porzioni poste all'interno della tettoia deposito "D"
- 7) tettoia ricovero auto e sovrastante impianto fotovoltaico "F"
- 8) porzione tettoia rimesse "G"
- 9) turbine eoliche e resede "P"
- 10) impianto di cogenerazione "Q"

2) Contratto di locazione stipulato il 01/06/2019 e registrato a Prato il 27/06/2019, tra la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria e locatore, e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttore, durata 6 anni, rinnovabile tacitamente in caso di mancata disdetta, per il canone annuale di € 7.200,00, con oggetto le seguenti porzioni:

- 1) un ufficio al piano terra in una porzione sud ovest del fabbricato "A"
- 2) una porzione delle tettoia deposito "C"
- 3) un ufficio posto al piano primo porzione sud ovest del fabbricato "A"
- 4) due zone di ridotta dimensione poste al piano primo del fabbricato "B"
- 5) porzione tettoia rimesse "G"

3) Contratto di locazione stipulato il 01/06/2019 e registrato a Prato il 04/06/2019, tra la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria e locatore, e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttore, durata 6 anni, rinnovabile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

23 di 69



tacitamente in caso di mancata disdetta, per il canone annuale di € 6.000,00, con oggetto le seguenti porzioni:

- 1) un ufficio al piano terra in una porzione nord est del fabbricato "A"
- 2) due uffici al piano primo porzione sud ovest del fabbricato "A"

5) Locazione ultranovennale come da scrittura privata autenticata dal Notaio Cappellini, repertorio 97580/42507 del 02/01/2013, trascritta a Pistoia al n. reg. part. 620 del 01/02/2013, a favore di [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), contro la proprietaria [REDACTED] sulle corti e resede dei beni catastalmente identificati nel foglio 32 dai mappali 241 sub 12 (divenuto oggi 241 sub 13 con variazione 26/04/13) e 37 sub 6. La durata della locazione è di anni 20, dal 01/01/2013 al 31/12/2032;

6) Locazione ultranovennale come da scrittura privata autenticata dal Notaio Cappellini, repertorio 97582/42508 del 02/01/2013, trascritta a Pistoia al n. reg. part. 621 del 01/02/2013, a favore di [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), contro la proprietaria [REDACTED] con durata della locazione è di anni 20, dal 01/01/2013 al 31/12/2032. Si riporta un estratto della nota di trascrizione per individuare i beni interessati dalla locazione:

"A) UNA PARTE DEL PIAZZALE SUD CON ACCESSO DA VIA DATINI, CON SOPRASTANTE COLONNA IN FERRO E PALA EOLICA, CON FONDAZIONE IN CEMENTO ARMATO DELLA DIMENSIONE DI METRI 4 (QUATTRO) PER METRI 6 (SEI), E CON ANNESSO LOCALE TECNICO; IL TUTTO NELL'AMBITO DELLA PARTICELLA 259 SUB.3.  
B) TRE CORPI DI COPERTURA DI UN LOCALE AD USO MOSTRA, CON SOPRASTANTE COPERTURA COPERTA CON PANNELLI FOTOVOLTAICI, DELLE DIMENSIONI DI METRI 6 (SEI) PER METRI 6 (SEI) OGNI CORPO, COME DA PIANTA ALLEGATA E CONTORNATA IN ROSSO; IL TUTTO NELL'AMBITO DELLE PARTICELLE 241 SUB. 11 E 37 SUB.5. SI EVIDENZIA INOLTRE IL PASSAGGIO DEI CAVIDOTTI NECESSARI AL COLLEGAMENTO CON IL CONTATORE ENEL, MENTRE IL LOCALE TECNICO E' SITUATO ALL'INTERNO DELLA PALAZZINA UFFICI AL SECONDO PIANO AVENTE ACCESSO TRAMITE RAMPA DI SCALE."

7) Locazione ultranovennale come da scrittura privata autenticata dal Notaio Cappellini, repertorio 97585/42510 del 02/01/2013, trascritta a Pistoia al n. reg. part. 622 del 01/02/2013, a favore di [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), contro la proprietaria [REDACTED] con durata della locazione è di anni 20, dal 01/01/2013 al 31/12/2032. Si riporta un estratto della nota di trascrizione per individuare i beni interessati dalla locazione:

"BENI LOCATI : - QUELLA ALL'INTERNO DEL MAPPALE 241 SUB.12 IN DUE BLOCCHI AVENTI DIMENSIONE DI METRI 5 (CINQUE) PER METRI 5 (CINQUE) CON SOPRASTANTI STRUTTURE IN FERRO GIREVOLI CON AFFISSI PANNELLI FOTOVOLTAICI, MEGLIO IDENTIFICATA CON CONTORNO ROSSO PIANTA ALLEGATA;  
- E QUELLA DELLE DIMENSIONI DI METRI 70 (SETTANTA) PER METRI 8 (OTTO) , CON SOPRASTANTE STRUTTURA IN FERRO, CON AFFISSI PANNELLI FOTOVOLTAICI, CHE SI TROVA ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA 259 SUB.4, AVENTE ACCESSO DALLA VIA DATINI ATTRAVERSO LA PARTICELLA 259 SUB.6, MEGLIO IDENTIFICATA CON CONTORNO ROSSO NELLA STESSA PIANTA. IN TALE ALLEGATO RISULTANO EVIDENZIATI I PASSAGGI DEI CAVIDOTTI NECESSARI AL COLLEGAMENTO CON IL CONTATORE ENEL, CHE DOVRANNO ESSERE PRESERVATI A CURA DI ENTRAMBE LE PARTI."

8) Locazione ultranovennale come da scrittura privata autenticata dal Notaio Cappellini, repertorio 97584/425089 del 02/01/2013, trascritta a Pistoia al n. reg. part. 629 del 01/02/2013, a favore di [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), contro la proprietaria [REDACTED] con durata della locazione è di anni 20, dal 01/01/2013 al 31/12/2032. Si riporta un estratto della nota di trascrizione per individuare i beni interessati dalla locazione:

"BENI LOCATI: - QUELLA ALL'INTERNO DEL MAPPALE 241 SUB.12 IN DUE BLOCCHI AVENTI DIMENSIONE DI METRI 5 (CINQUE) PER METRI 5 (CINQUE) CON SOPRASTANTI STRUTTURE IN FERRO GIREVOLI CON AFFISSI PANNELLI FOTOVOLTAICI, MEGLIO IDENTIFICATA CON CONTORNO ROSSO PIANTA ALLEGATA;  
- QUELLA COSTITUENTE LA MAGGIOR PORZIONE SUD-OVEST DELLA PARTICELLA 259 SUB.5, BLOCCO OVEST RISPETTO ALL'ACCESSO PRIVATO, IDENTIFICATO QUESTO DALLA PARTICELLA 259 SUB.6, CON SOPRASTANTE STRUTTURA IN FERRO CON AFFISSI PANNELLI FOTOVOLTAICI, MEGLIO IDENTIFICATA CON

CONTORNO ROSSO NELLA STESSA PIANTA;

- QUELLA DOVE SI TROVA INSTALLATO L'IMPIANTO DI COGENERAZIONE DELLE DIMENSIONI DI METRI 8 (OTTO) PER METRI 5 (CINQUE) CON ADIACENTE CISTERNA INTERRATA, IL TUTTO MEGLIO IDENTIFICATO CON PERIMETRO ROSSO NELLA PIANTA ALLEGATA E RAGGIUNGIBILE DALLA VIA DATINI ANCHE CON MEZZI PESANTI;

- E QUELLA NELLA PARTE NORD CON FONDAZIONE IN CEMENTO ARMATO DELLE DIMENSIONI DI METRI 6 (SEI) PER METRI 8 (OTTO) E CON SOPRASTANTE PALA EOLICA E LOCALE TECNICO, ANCH'ESSA MEGLIO IDENTIFICATA CON COLORE ROSSO NELLA PIANTA ALLEGATA E RIENTRANTE ANCH'ESSA NELL'AMBITO DELLA PARTICELLA 241 SUB. 12. IN TUTTE LE PARTI ALLEGATE RISULTANO EVIDENZE DEI PASSAGGI DEI CAVI NECESSARI AL COLLEGAMENTO CON IL CONTATORE ENEL, CHE DOVRANNO ESSERE PRESERVATI A CURA DI ENTRAMBE LE PARTI."

PER UNA PIU' APPROFONDATA DISANIMA SI RIMANDA ALLA PERIZIA INTEGRATIVA RELATIVA AI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEPOSITATA IN PCT IN DATA 8 GIUGNO 2023

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Scrittura privata di comodato gratuito stipulato il 01/02/2018 e non registrato per accordo tra le parti, tra la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria, ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*#, comodatario, durata a tempo indeterminato e gratuito, con oggetto l'appartamento "E".

**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel complesso immobiliare vi sono alcuni contratti di locazione e di comodato in corso. I contratti che interessano il bene n. 3 o sue porzioni sono di seguito elencati:

1) Contratto di locazione stipulato il 26/01/2015 e registrato a Pistoia il 25/02/2015, tra la società esecutata [REDACTED], proprietaria e locatore, e la [REDACTED], conduttore, durata 6 anni, rinnovabile tacitamente in caso di mancata disdetta, per il canone annuale di € 100.000,00 oltre IVA, con oggetto l'intero compendio ad eccezione delle porzioni indicate nella planimetria allegata al contratto di locazione stesso. Dette porzioni, in riferimento alla planimetria allegata alla presente perizia alla lettera A1, corrispondono a:

- 1) un ufficio al piano terra in una porzione nord est del fabbricato "A"
- 2) un ufficio al piano terra in una porzione sud ovest del fabbricato "A"
- 3) ufficio direzionale, sala riunioni, ufficio entro la proiezione del vano scale, uffici e disimpegno porzione sud ovest, il tutto al piano primo del fabbricato "A"
- 4) due zone di ridotta dimensione poste al piano primo del fabbricato "B"
- 5) una porzione delle tettoia deposito "C"
- 6) quattro porzioni poste all'interno della tettoia deposito "D"
- 7) tettoia ricovero auto e sovrastante impianto fotovoltaico "F"

- 8) porzione tettoia rimesse "G"  
9) tettoia ricovero e sovrastante impianto fotovoltaico "H" (dalla planimetria allegata al contratto di locazione non pare compreso per intero resede di riferimento della tettoia "H".  
10) turbine eoliche e resede "P"  
11) impianto di cogenerazione "Q"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

8) Locazione ultranovennale come da scrittura privata autenticata dal Notaio Cappellini, repertorio 97584/425089 del 02/01/2013, trascritta a Pistoia al n. reg. part. 629 del 01/02/2013, a favore di [REDACTED] [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), contro la proprietaria [REDACTED] con durata della locazione è di anni 20, dal 01/01/2013 al 31/12/2032. Si riporta un estratto della nota di trascrizione per individuare i beni interessati dalla locazione:

"BENI LOCATI: - QUELLA ALL'INTERNO DEL MAPPALE 241 SUB.12 IN DUE BLOCCHI AVENTI DIMENSIONE DI METRI 5 (CINQUE) PER METRI 5 (CINQUE) CON SOPRASTANTI STRUTTURE IN FERRO GIREVOLI CON AFFISSI PANNELLI FOTOVOLTAICI, MEGLIO IDENTIFICATA CON CONTORNO ROSSO PIANTA ALLEGATA;  
- QUELLA COSTITUENTE LA MAGGIOR PORZIONE SUD-OVEST DELLA PARTICELLA 259 SUB.5, BLOCCO OVEST RISPETTO ALL'ACCESSO PRIVATO, IDENTIFICATO QUESTO DALLA PARTICELLA 259 SUB.6, CON SOPRASTANTE STRUTTURA IN FERRO CON AFFISSI PANNELLI FOTOVOLTAICI, MEGLIO IDENTIFICATA CON CONTORNO ROSSO NELLA STESSA PIANTA;  
- QUELLA DOVE SI TROVA INSTALLATO L'IMPIANTO DI COGENERAZIONE DELLE DIMENSIONI DI METRI 8 (OTTO) PER METRI 5 (CINQUE) CON ADIACENTE CISTERNA INTERRATA, IL TUTTO MEGLIO IDENTIFICATO CON PERIMETRO ROSSO NELLA PIANTA ALLEGATA E RAGGIUNGIBILE DALLA VIA DATINI ANCHE CON MEZZI PESANTI;  
- E QUELLA NELLA PARTE NORD CON FONDAZIONE IN CEMENTO ARMATO DELLE DIMENSIONI DI METRI 6 (SEI) PER METRI 8 (OTTO) E CON SOPRASTANTE PALA EOLICA E LOCALE TECNICO, ANCH'ESSA MEGLIO CONTORNATA CON COLORE ROSSO NELLA PIANTA ALLEGATA E RIENTRANTE ANCH'ESSA NELL'AMBITO DELLA PARTICELLA 241 SUB. 12. IN TALE ALLEGATO RISULTANO EVIDENZIATI I PASSAGGI DEI CAVIDOTTI NECESSARI AL COLLEGAMENTO CON IL CONTATORE ENEL, CHE DOVRANNO ESSERE PRESERVATI A CURA DI ENTRAMBE LE PARTI."

BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel complesso immobiliare vi sono alcuni contratti di locazione e di comodato in corso. I contratti che interessano il bene n. 4 o sue porzioni sono di seguito elencati:

- 1) Contratto di locazione stipulato il 26/01/2015 e registrato a Pistoia il 25/02/2015, tra la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria e locatore, e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttore, durata 6 anni, rinnovabile tacitamente in caso di mancata disdetta, per il canone annuale di € 100.000,00 oltre IVA, con oggetto l'intero compendio ad eccezione delle porzioni indicate nella planimetria allegata al contratto di locazione stesso. Dette porzioni, in riferimento alla planimetria allegata alla presente perizia alla lettera A1, corrispondono a:
- 1) un ufficio al piano terra in una porzione nord est del fabbricato "A"
  - 2) un ufficio al piano terra in una porzione sud ovest del fabbricato "A"
  - 3) ufficio direzionale, sala riunioni, ufficio entro la proiezione del vano scale, uffici e disimpegno porzione sud ovest, il tutto al piano primo del fabbricato "A"
  - 4) due zone di ridotta dimensione poste al piano primo del fabbricato "B"
  - 5) una porzione delle tettoia deposito "C"
  - 6) quattro porzioni poste all'interno della tettoia deposito "D"
  - 7) tettoia ricovero auto e sovrastante impianto fotovoltaico "F"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

26 di 69



- 8) porzione tettoia rimesse "G"  
9) tettoia ricovero e sovrastante impianto fotovoltaico "H" (dalla planimetria allegata al contratto di locazione non pare compreso per intero resede di riferimento della tettoia "H".  
10) turbine eoliche e resede "P"  
11) impianto di cogenerazione "Q"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel complesso immobiliare vi sono alcuni contratti di locazione e di comodato in corso. I contratti che interessano il bene n. 5 o sue porzioni sono di seguito elencati:

1) Contratto di locazione stipulato il 26/01/2015 e registrato a Pistoia il 25/02/2015, tra la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria e locatore, e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttore, durata 6 anni, rinnovabile tacitamente in caso di mancata disdetta, per il canone annuale di € 100.000,00 oltre IVA, con oggetto l'intero compendio ad eccezione delle porzioni indicate nella planimetria allegata al contratto di locazione stesso. Dette porzioni, in riferimento alla planimetria allegata alla presente perizia alla lettera A1, corrispondono a:

- 1) un ufficio al piano terra in una porzione nord est del fabbricato "A"
- 2) un ufficio al piano terra in una porzione sud ovest del fabbricato "A"
- 3) ufficio direzionale, sala riunioni, ufficio entro la proiezione del vano scale, uffici e disimpegno porzione sud ovest, il tutto al piano primo del fabbricato "A"
- 4) due zone di ridotta dimensione poste al piano primo del fabbricato "B"
- 5) una porzione delle tettoia deposito "C"
- 6) quattro porzioni poste all'interno della tettoia deposito "D"
- 7) tettoia ricovero auto e sovrastante impianto fotovoltaico "F"
- 8) porzione tettoia rimesse "G"
- 9) tettoia ricovero e sovrastante impianto fotovoltaico "H" (dalla planimetria allegata al contratto di locazione non pare compreso per intero resede di riferimento della tettoia "H".
- 10) turbine eoliche e resede "P"
- 11) impianto di cogenerazione "Q"

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel complesso immobiliare vi sono alcuni contratti di locazione e di comodato in corso. I contratti che interessano il bene n. 6 sono di seguito elencati:

8) Locazione ultranovennale come da scrittura privata autenticata dal Notaio Cappellini, repertorio 97584/425089 del 02/01/2013, trascritta a Pistoia al n. reg. part. 629 del 01/02/2013, a favore di [REDACTED], contro la proprietaria [REDACTED] con durata della locazione è di anni 20, dal 01/01/2013 al 31/12/2032. Si riporta un estratto della nota di trascrizione per individuare i beni interessati dalla locazione:

"BENI LOCATI: - QUELLA ALL'INTERNO DEL MAPPALE 241 SUB.12 IN DUE BLOCCHI AVENTI DIMENSIONE DI METRI 5 (CINQUE) PER METRI 5 (CINQUE) CON SOPRASTANTI STRUTTURE IN FERRO GIREVOLI CON AFFISSI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

27 di 69

Firmato Da: SCARTABELLI GEOM SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d390bae6ff9e64ec005ea11a354c17113

PANNELLI FOTOVOLTAICI, MEGLIO IDENTIFICATA CON CONTORNO ROSSO PIANTA ALLEGATA;  
 - QUELLA COSTITUENTE LA MAGGIOR PORZIONE SUD-OVEST DELLA PARTICELLA 259 SUB.5, BLOCCO OVEST RISPETTO ALL'ACCESSO PRIVATO, IDENTIFICATO QUESTO DALLA PARTICELLA 259 SUB.6, CON SOPRSTANTE STRUTTURA IN FERRO CON AFFISSI PANNELLI FOTOVOLTAICI, MEGLIO IDENTIFICATA CON CONTORNO ROSSO NELLA STESSA PIANTA;  
 - QUELLA DOVE SI TROVA INSTALLATO L'IMPIANTO DI COGENERAZIONE DELLE DIMENSIONI DI METRI 8 (OTTO) PER METRI 5 (CINQUE) CON ADIACENTE CISTERNA INTERRATA, IL TUTTO MEGLIO IDENTIFICATO CON PERIMETRO ROSSO NELLA PIANTA ALLEGATA E RAGGIUNGIBILE DALLA VIA DATINI ANCHE CON MEZZI PESANTI;  
 - E QUELLA NELLA PARTE NORD CON FONDAZIONE IN CEMENTO ARMATO DELLE DIMENSIONI DI METRI 6 (SEI) PER METRI 8 (OTTO) E CON SOPRSTANTE PALA EOLICA E LOCALE TECNICO, ANCH'ESSA MEGLIO CONTORNATA CON COLORE ROSSO NELLA PIANTA ALLEGATA E RIENTRANTE ANCH'ESSA NELL'AMBITO DELLA PARTICELLA 241 SUB. 12. IN TALE ALLEGATO RISULTANO EVIDENZIATI I PASSAGGI DEI CAVIDOTTI NECESSARI AL COLLEGAMENTO CON IL CONTATORE ENEL, CHE DOVRANNO ESSERE PRESERVATI A CURA DI ENTRAMBE LE PARTI."

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1979 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	19/12/1979	274858	18903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	18/01/1980		237
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	04/01/1980	34			
Dal 02/04/1981 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	02/04/1981	18866	14140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	07/04/1981		1452
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Ufficio del registro di Pistoia	17/04/1981	1241	
Dal 30/01/1986 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Atto di modifica denominazione sociale e trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/01/1986	24387	5604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	20/02/1986		794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	19/02/1986	589	
Dal 17/03/1987 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco De Luca	17/03/1987	67852	4150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	03/04/1987		1608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	01/04/1987	2046	21
Dal 31/05/2002	**** Omissis ****	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	31/05/2002	154590	23822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	25/06/2002		3503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	13/06/2002	978	serie 1

Con gli atti Notaio Chiostrini del 19/12/1979, Notaio Marchitelli del 02/04/1981 e Notaio De Luca del 17/03/1987 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedentemente denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), acquistava i terreni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



sui quali è stato realizzato il compendio oggetto di esecuzione.

Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva incorporata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita nella procedura esecutiva oggetto della presente perizia.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1979 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	19/12/1979	274858	18903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	18/01/1980		237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	04/01/1980	34	
Dal 02/04/1981 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	02/04/1981	18866	14140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	07/04/1981		1452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	17/04/1981	1241	
Dal 30/01/1986 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Atto di modifica denominazione sociale e trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/01/1986	24387	5604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	20/02/1986		794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Pistoia	19/02/1986	589	
Dal 17/03/1987 al 31/05/2022	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco De Luca	17/03/1987	67852	4150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	03/04/1987		1608
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Ufficio del Registro di Prato	01/04/1987	2046	21
Dal 31/05/2022	**** Omissis ****	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	31/05/2022	154590	23822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	25/06/2002		3503
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Ufficio del Registro di Pistoia	13/06/2002	978	serie 1

Con gli atti Notaio Chiostrini del 19/12/1979, Notaio Marchitelli del 02/04/1981 e Notaio De Luca del 17/03/1987 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedentemente denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), acquistava i terreni sui quali è stato realizzato il compendio oggetto di esecuzione.

Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva incorporata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita nella procedura esecutiva oggetto della presente perizia.

**BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1979 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	19/12/1979	274858	18903
		Trascrizione			

31 di 69

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	18/01/1980		237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	04/01/1980	34	
Dal 02/04/1981 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	02/04/1981	18866	14140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	07/04/1981		1452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	17/04/1981	1241	
Dal 30/01/1986 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Atto di modifica denominazione sociale e trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/01/1986	24387	5604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	20/02/1986		794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	19/02/1986	589	
Dal 17/03/1987 al 31/05/2022	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco De Luca	17/03/1987	67852	4150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pstola	03/04/1987		1608
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	01/04/1987	2046	21
Dal 31/05/2022	**** Omissis ****	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	31/05/2022	154590	23822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	25/06/2002		3503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	13/06/2002	978	serie 1

Con gli atti Notaio Chiostrini del 19/12/1979, Notaio Marchitelli del 02/04/1981 e Notaio De Luca del 17/03/1987 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedentemente denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), acquistava i terreni sui quali è stato realizzato il compendio oggetto di esecuzione. Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva incorporata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita nella procedura esecutiva oggetto della presente perizia.

**BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1979 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	19/12/1979	274858	18903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	18/01/1980		237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	04/01/1980	34	
Dal 02/04/1981 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	02/04/1981	18866	14140
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	07/04/1981		1452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	17/04/1981	1241	
Dal 30/01/1986 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Atto di modifica denominazione sociale e trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/01/1986	24387	5604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	20/02/1986		794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	19/02/1986	589	
Dal 17/03/1987 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco De Luca	17/03/1987	67852	4150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pstoa	03/04/1987		1608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	01/04/1987	2046	21
Dal 31/05/2002	**** Omissis ****	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	31/05/2002	154590	23822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistoia	25/06/2002		3503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Pistola	13/06/2002	978	serie 1
--	--	------------------------------------	------------	-----	---------

Con gli atti Notaio Chiostrini del 19/12/1979, Notaio Marchitelli del 02/04/1981 e Notaio De Luca del 17/03/1987 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedentemente denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), acquistava i terreni sui quali è stato realizzato il compendio oggetto di esecuzione.  
Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva incorporata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita nella procedura esecutiva oggetto della presente perizia.

**BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1979 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	19/12/1979	274858	18903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistola	18/01/1980		237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistola	04/01/1980	34	
Dal 02/04/1981 al 30/01/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	02/04/1981	18866	14140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistola	07/04/1981		1452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistola	17/04/1981	1241	
Dal 30/01/1986 al 31/05/2002	**** Omissis ****	Atto di modifica denominazione sociale e trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersch	30/01/1986	24387	5604
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRUI di Pistoia	20/02/1986		794
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	19/02/1986	589	
<b>Dal 17/03/1987 al 31/05/2022</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Scrittura privata autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco De Luca	17/03/1987	67852	4150
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRUI di Pstola	03/04/1987		1608
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	01/04/1987	2046	21
<b>Dal 31/05/2022</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	31/05/2022	154590	23822
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRUI di Pistoia	25/06/2002		3503
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	13/06/2002	978	serie 1

Con gli atti Notaio Chiostrini del 19/12/1979, Notaio Marchitelli del 02/04/1981 e Notaio De Luca del 17/03/1987 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedentemente denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), acquistava i terreni sui quali è stato realizzato il compendio oggetto di esecuzione. Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva incorporata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita nella procedura esecutiva oggetto della presente perizia.

BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/12/1979 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

36 di 69

Firmato Da: SCARTABELL GEOM SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d390a68f9e64ec005a41a354c17113



30/01/1986		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Renzo Chlostrini</td> <td>19/12/1979</td> <td>274858</td> <td>18903</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Trascrizione</td> </tr> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> <tr> <td>Conservatoria RRII Pistoia</td> <td>18/01/1980</td> <td></td> <td>237</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Registrazione</td> </tr> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> <tr> <td>Ufficio del Registro di Pistoia</td> <td>04/01/1980</td> <td>34</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Renzo Chlostrini	19/12/1979	274858	18903	Trascrizione				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria RRII Pistoia	18/01/1980		237	Registrazione				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	Ufficio del Registro di Pistoia	04/01/1980	34					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																	
		Notaio Renzo Chlostrini	19/12/1979	274858	18903																																	
		Trascrizione																																				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																																	
		Conservatoria RRII Pistoia	18/01/1980		237																																	
		Registrazione																																				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																																	
		Ufficio del Registro di Pistoia	04/01/1980	34																																		
		Dal 02/04/1981 al 30/01/1986	**** Omissis ****	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Atto di compravendita</th> </tr> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Raffaele Marchitelli</td> <td>02/04/1981</td> <td>18866</td> <td>14140</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Trascrizione</td> </tr> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> <tr> <td>Conservatoria RRII di Pistoia</td> <td>07/04/1981</td> <td></td> <td>1452</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Registrazione</td> </tr> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> <tr> <td>Ufficio del registro di Pistoia</td> <td>17/04/1981</td> <td>1241</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Atto di compravendita				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Raffaele Marchitelli	02/04/1981	18866	14140	Trascrizione				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria RRII di Pistoia	07/04/1981		1452	Registrazione				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	Ufficio del registro di Pistoia	17/04/1981
Atto di compravendita																																						
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																			
Notaio Raffaele Marchitelli	02/04/1981	18866	14140																																			
Trascrizione																																						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																																			
Conservatoria RRII di Pistoia	07/04/1981		1452																																			
Registrazione																																						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																																			
Ufficio del registro di Pistoia	17/04/1981	1241																																				
Dal 30/01/1986 al 31/05/2002	**** Omissis ****	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Atto di modifica denominazione sociale e trasferimento sede</th> </tr> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Maurizio Ersoch</td> <td>30/01/1986</td> <td>24387</td> <td>5604</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Trascrizione</td> </tr> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> <tr> <td>Conservatoria RRII di Pistoia</td> <td>20/02/1986</td> <td></td> <td>794</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Registrazione</td> </tr> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> <tr> <td>Ufficio del Registro di Pistoia</td> <td>19/02/1986</td> <td>589</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Atto di modifica denominazione sociale e trasferimento sede				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Maurizio Ersoch	30/01/1986	24387	5604	Trascrizione				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria RRII di Pistoia	20/02/1986		794	Registrazione				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	Ufficio del Registro di Pistoia	19/02/1986	589	
Atto di modifica denominazione sociale e trasferimento sede																																						
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																			
Notaio Maurizio Ersoch	30/01/1986	24387	5604																																			
Trascrizione																																						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																																			
Conservatoria RRII di Pistoia	20/02/1986		794																																			
Registrazione																																						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																																			
Ufficio del Registro di Pistoia	19/02/1986	589																																				
Dal 17/03/1987 al 31/05/2022	**** Omissis ****	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Scrittura privata autenticata di compravendita</th> </tr> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Notaio Francesco De Luca</td> <td>17/03/1987</td> <td>67852</td> <td>4150</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Trascrizione</td> </tr> </tbody> </table>	Scrittura privata autenticata di compravendita				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Francesco De Luca	17/03/1987	67852	4150	Trascrizione																							
Scrittura privata autenticata di compravendita																																						
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																			
Notaio Francesco De Luca	17/03/1987	67852	4150																																			
Trascrizione																																						



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pstoa	03/04/1987		1608
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	01/04/1987	2046	21
<b>Dal 31/05/2022</b>	<b>**** Omissis ****</b>	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	31/05/2022	154590	23822
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Pistola	25/06/2002		3503
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	13/06/2002	978	serie 1

Con gli atti Notaio Chiostrini del 19/12/1979, Notaio Marchitelli del 02/04/1981 e Notaio De Luca del 17/03/1987 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedentemente denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), acquistava i terreni sui quali è stato realizzato il compendio oggetto di esecuzione. Successivamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva incorporata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita nella procedura esecutiva oggetto della presente perizia.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia credito  
Iscritto a Pistoia il 21/06/2006  
Reg. gen. 7761 - Reg. part. 1710  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00  
Spese: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO MARIO MUSCARIELLO

Data: 13/07/2006

N° repertorio: 7457

N° raccolta: 2570

Note: Vi è annotazione n. reg. part. 595 del 16/09/2014 per restrizione beni relativa alle unità catastalmente identificate nel foglio 32 dal mappale 259 sub 4, dal mappale 241 sub 8 e dal mappale 259 sub 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 23/04/2021  
Reg. gen. 3862 - Reg. part. 2591  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si rileva che parte degli immobili sono interessanti anche dall'atto Notaio Morgigni del 30/05/2013 rogato a Prato, repertorio 79913 fascicolo 13250, trascritto a Pistoia il 03/06/2013, stipulato per cessione pigioni a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia, e annotato come segue:

- a) reg. part. 595 del 11/09/2014 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 999 del 17/07/2018 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 1332 del 17/10/2019 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- d) reg. part. 523 del 06/05/2020 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)

Si rileva inoltre che sui beni dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione risulta:

- a) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58950 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 873 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]
- b) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58951 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 874 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 1,2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia credito  
Iscritto a Pistoia il 21/06/2006  
Reg. gen. 7761 - Reg. part. 1710  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

39 di 69

Firmato Da: SCARTABELLI GEOM SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d390ae6f9e64ec005a41a354c17113



Spese: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO MARIO MUSCARIELLO

Data: 13/07/2006

N° repertorio: 7457

N° raccolta: 2570

Note: Vi è annotazione n. reg. part. 595 del 16/09/2014 per restrizione beni relativa alle unità catastalmente identificate nel foglio 32 dal mappale 259 sub 4, dal mappale 241 sub 8 e dal mappale 259 sub 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 23/04/2021  
Reg. gen. 3862 - Reg. part. 2591  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si rileva che parte degli immobili sono interessanti anche dall'atto Notaio Morgigni del 30/05/2013 rogato a Prato, repertorio 79913 fascicolo 13250, trascritto a Pistoia il 03/06/2013, stipulato per cessione pignoni a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia, e annotato come segue:

- a) reg. part. 595 del 11/09/2014 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 999 del 17/07/2018 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 1332 del 17/10/2019 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- d) reg. part. 523 del 06/05/2020 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)

Si rileva inoltre che sui beni dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione risulta:

- a) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58950 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 873 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]
- b) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58951 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 874 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 1,2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 23/04/2021  
Reg. gen. 3862 - Reg. part. 2591  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

40 di 69



Si rileva che parte degli immobili sono interessanti anche dall'atto Notaio Morgigni del 30/05/2013 rogato a Prato, repertorio 79913 fascicolo 13250, trascritto a Pistoia il 03/06/2013, stipulato per cessione pignoni a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia, e annotato come segue:

- a) reg. part. 595 del 11/09/2014 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 999 del 17/07/2018 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 1332 del 17/10/2019 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- d) reg. part. 523 del 06/05/2020 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)

Si rileva inoltre che sui beni dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione risulta:

- a) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58950 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 873 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]
- b) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58951 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 874 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 1,2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]

#### **BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 23/04/2021  
Reg. gen. 3862 - Reg. part. 2591  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Si rileva che parte degli immobili sono interessanti anche dall'atto Notaio Morgigni del 30/05/2013 rogato a Prato, repertorio 79913 fascicolo 13250, trascritto a Pistoia il 03/06/2013, stipulato per cessione pignoni a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia, e annotato come segue:

- a) reg. part. 595 del 11/09/2014 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 999 del 17/07/2018 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 1332 del 17/10/2019 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- d) reg. part. 523 del 06/05/2020 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)

Si rileva inoltre che sui beni dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione risulta:

- a) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58950 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 873 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]
- b) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58951 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 874 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 1,2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]



BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia credito

Iscritto a Pistoia il 21/06/2006

Reg. gen. 7761 - Reg. part. 1710

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

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

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 3.000.000,00

Rogante: NOTAIO MARIO MUSCARIELLO

Data: 13/07/2006

N° repertorio: 7457

N° raccolta: 2570

Note: Vi è annotazione n. reg. part. 595 del 16/09/2014 per restrizione beni relativa alle unità catastalmente identificate nel foglio 32 dal mappale 259 sub 4, dal mappale 241 sub 8 e dal mappale 259 sub 6

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 23/04/2021

Reg. gen. 3862 - Reg. part. 2591

Quota: 1/1

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

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

Si rileva che parte degli immobili sono interessanti anche dall'atto Notaio Morgigni del 30/05/2013 rogato a Prato, repertorio 79913 fascicolo 13250, trascritto a Pistoia il 03/06/2013, stipulato per cessione pignoni a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia, e annotato come segue:

- a) reg. part. 595 del 11/09/2014 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 999 del 17/07/2018 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 1332 del 17/10/2019 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- d) reg. part. 523 del 06/05/2020 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)

Si rileva inoltre che sui beni dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione risulta:

- a) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58950 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 873 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]
- b) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58951 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 874 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 1,2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

42 di 69

Firmato Da: SCARTABELLI GEOM SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c390ae8f9e64ec005e41a354c17113

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 23/04/2021  
Reg. gen. 3862 - Reg. part. 2591  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si rileva che parte degli immobili sono interessanti anche dall'atto Notaio Morgigni del 30/05/2013 rogato a Prato, repertorio 79913 fascicolo 13250, trascritto a Pistoia il 03/06/2013, stipulato per cessione pigioni a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia, e annotato come segue:

- a) reg. part. 595 del 11/09/2014 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 999 del 17/07/2018 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- b) reg. part. 1332 del 17/10/2019 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)
- d) reg. part. 523 del 06/05/2020 (liberazione beni non compresi in quelli oggetto di esecuzione)

Si rileva inoltre che sui beni dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione risulta:

- a) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58950 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 873 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]
- b) iscrizione ipotecaria derivante da concessione di mutuo Atto Notaio Cappellini repertorio 58951 del 30/07/1997, trascritto a Pistoia al n. reg. part. 874 del 02/08/1997 per un mutuo di durata 7 anni, per ipoteca di 1,2 miliardi di lire a favore [redacted] contro l'allora proprietaria [redacted]

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Ai sensi del vigente Piano operativo comunale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 6.4.2019, il compendio immobiliare ricade:

- a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area "TP 2 Tessuti pianificati artigianali e industriali" di cui all'art. 60 delle norme tecniche di attuazione;
- b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in area "TP 5 Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto" di cui all'art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

Relativamente alla pericolosità idraulica il compendio ricade:

- a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa"
- b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in parte in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa", in parte in area di pericolosità idraulica "P2 - media".

Per le eventuali modifiche da apportare al complesso oggetto di esecuzione va considerata la presenza nel lotto limitrofo di azienda che opera nel settore energia con deposito e stoccaggio di GPL, aspetto da valutare con professionisti esperti del settore.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Ai sensi del vigente Piano operativo comunale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 6.4.2019, il compendio immobiliare ricade:

- a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area "TP 2 Tessuti pianificati artigianali e industriali" di cui all'art. 60 delle norme tecniche di attuazione;
- b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in area "TP 5 Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto" di cui all'art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

Relativamente alla pericolosità idraulica il compendio ricade:

- a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa"
- b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in parte in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa", in parte in area di pericolosità idraulica "P2 - media".

Per le eventuali modifiche da apportare al complesso oggetto di esecuzione va considerata la presenza nel lotto limitrofo di azienda che opera nel settore energia con deposito e stoccaggio di GPL, aspetto da valutare con professionisti esperti del settore.

#### BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A

Ai sensi del vigente Piano operativo comunale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 6.4.2019, il compendio immobiliare ricade:

- a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area "TP 2 Tessuti pianificati artigianali e industriali" di cui all'art. 60 delle norme tecniche di attuazione;
- b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in area "TP 5 Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto" di cui all'art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

Relativamente alla pericolosità idraulica il compendio ricade:

- a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa"
- b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in parte in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa", in parte in area di pericolosità idraulica "P2 - media".

Per le eventuali modifiche da apportare al complesso oggetto di esecuzione va considerata la presenza nel lotto limitrofo di azienda che opera nel settore energia con deposito e stoccaggio di GPL, aspetto da valutare con professionisti esperti del settore.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Ai sensi del vigente Piano operativo comunale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 6.4.2019, il compendio immobiliare ricade:

- a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area "TP 2 Tessuti pianificati artigianali e industriali" di cui

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



all'art. 60 delle norme tecniche di attuazione;

b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in area "TP 5 Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto" di cui all'art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

Relativamente alla pericolosità idraulica il compendio ricade:

a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa"

b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in parte in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa", in parte in area di pericolosità idraulica "P2 - media".

Per le eventuali modifiche da apportare al complesso oggetto di esecuzione va considerata la presenza nel lotto limitrofo di azienda che opera nel settore energia con deposito e stoccaggio di GPL, aspetto da valutare con professionisti esperti del settore.



#### **BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Ai sensi del vigente Piano operativo comunale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 6.4.2019, il compendio immobiliare ricade:

a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area "TP 2 Tessuti pianificati artigianali e industriali" di cui all'art. 60 delle norme tecniche di attuazione;

b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in area "TP 5 Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto" di cui all'art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

Relativamente alla pericolosità idraulica il compendio ricade:

a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa"

b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in parte in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa", in parte in area di pericolosità idraulica "P2 - media".

Per le eventuali modifiche da apportare al complesso oggetto di esecuzione va considerata la presenza nel lotto limitrofo di azienda che opera nel settore energia con deposito e stoccaggio di GPL, aspetto da valutare con professionisti esperti del settore.



#### **BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Ai sensi del vigente Piano operativo comunale, approvato con Delibera C.C. n. 19 del 6.4.2019, il compendio immobiliare ricade:

a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area "TP 2 Tessuti pianificati artigianali e industriali" di cui all'art. 60 delle norme tecniche di attuazione;

b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in area "TP 5 Depositi di materiali ed attività produttive all'aperto" di cui all'art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

Relativamente alla pericolosità idraulica il compendio ricade:

a) in quanto alla porzione a nord di Via Datini, in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa"

b) in quanto alla porzione a sud di Via Datini, in parte in area di pericolosità idraulica "P1 - bassa", in parte in area di pericolosità idraulica "P2 - media".

Per le eventuali modifiche da apportare al complesso oggetto di esecuzione va considerata la presenza nel lotto limitrofo di azienda che opera nel settore energia con deposito e stoccaggio di GPL, aspetto da valutare con professionisti esperti del settore.



Il compendio immobiliare è stato realizzato con la prima concessione edilizia, rilasciata nel 1982, ed è stata oggetto di modifiche, ampliamenti e variazioni nel corso del tempo.

Si elencano le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montale:

- 1) Concessione edilizia n. 111 del 5 Agosto 1982 per la "costruzione di un complesso polifunzionale per il commercio"
- 2) C.E. 35/1985 - Variante alla C.E. 111/82
- 3) C.E. 55/1985 - Variante alla C.E. 111/82
- 4) C.E. 42/1987 - Variante alla C.E. 111/82 e C.E. 7/88
- 5) C.E. 7/1988 - Variante alla C.E. 111/82
- 6) C.E. 11/1989 - Variante alla C.E. 111/82
- 7) C.E. 77/1989 - Variante alle C.E. 111/82, C.E. 42/1987, C.E. 7/1988
- 8) C.E. 19/1992 - Variante alle C.E. 111/82, C.E. 42/1987, C.E. 7/1988, C.E. 77/1989

La copertura del patio, originariamente realizzato nel fabbricato "A", è stata realizzata in base alle seguenti concessioni:

- 9) Concessione edilizia n. 74 del 22 Agosto 1995 per la "copertura di un patio all'interno di un complesso polifunzionale per il commercio"
- 10) C.E. 71/1996 - Variante alla C.E.74/95
- 11) C.E. 66/1997 - Variante alla C.E.74/95 e C.E. 71/96

Il compendio è stato oggetto di Condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 con rilascio di Concessione edilizia a sanatoria n. 2 del 21/10/1996 per "realizzazione di piazzali recintati con muretti e rete con sovrastanti tettoie, nonchè alla realizzazione di n. 2 soppalchi interni a fabbricato ad uso commerciale".

12) Con DIA 117/2003 vengono apportate modeste modifiche alla mostra fabbricato "A"

Relativamente agli impianti per produzione energia le ricerche presso l'Ufficio Tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

- 16) DIA 82/2009 (con variante n. 59 del 23/11/2009) per installazione di 2 inseguitori solari agli angoli sud est e sud ovest tettoia "D"- pratica intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 17) DIA 83/2009 (con variante n. 58 del 23/11/2009) per installazione di 2 inseguitori solari agli angoli nord est e nord ovest tettoia "D"- pratica intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 19) DIA 31/2010 (con variante n. 2 del 17/1/2011) per impianto fotovoltaico "F" - pratica intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 20) DIA 41/2010 per turbina eolica "P" - pratica intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Sono state inoltre segnalate le seguenti pratiche edilizie SUAP (non ancora fornite dall'Archivio licenze comunale):

- 760/06 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale richiesta autorizzazione agli scarichi produttivi fuori pubblica fognatura
- 651/12 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 138/15 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* voltura di [redacted] oltre al subingresso in medica struttura di vendita - ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 715/16 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Per la regolarità edilizia del compendio si procede ad elencare quanto rilevato dal perito stimatore sui singoli beni, come da riferimento alla planimetria allegato A1.

E' necessario premettere che il compendio staggito è sorto su terreni liberi e la sua realizzazione è stata eseguita in base ai permessi originari (C.E. 1982 e seguenti) che comprendevano anche l'adiacente area \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posta od ovest, con gli edifici e gli impianti realizzati a servizio di quest'ultima attività tuttora esistente.

Il complesso della società esecutata è stata poi oggetto di molte variazioni nel tempo e alcuni dei permessi rilasciati nel tempo non sono intestati alla proprietaria (attualmente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precedentemente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ma a soggetti o società che avevano in uso, perlopiù risultante da locazione, gli immobili o le aree. Talune pratiche sono state poi presentate tramite il SUAP che, per il Comune di Montale, comprende anche Quarrata e Agliana, rendendo ancor più complessa la ricerca e l'individuazione delle pratiche da parte dell'amministrazione comunale. Il perito stimatore ha quindi eseguito le sue valutazioni sulla base delle pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale.

Nella valutazione della regolarità edilizia non si sono presi in considerazione gli elementi di dettaglio delle realizzazioni degli impianti fotovoltaici e di produzione di energia in genere, in quanto non di competenza del sottoscritto perito stimatore e per il quale G.E. ha autorizzato la nomina di un professionista competente in tale ambito.

Detta valutazione è oggetto di perizia di stima degli impianti, come da determinazione del G.E. del 03/02/2023, ed allegata alla lettera L3.

Fabbricato "A" - mostra ed esposizione: Si sono rilevate varie irregolarità che consistono in:

- a) variazioni interne, con diversa collocazione di divisori o aperture
- b) modeste variazioni prospettiche (dimensionamento di aperture)
- c) variazioni di altezza oltre il 2% per il vano patio e mostra
- d) aumento volumetrico per parziale chiusura dello spazio al disopra dell'ingresso secondario sul lato ovest
- e) scala interna di accesso secondario alla sala riunioni

Fabbricato "B" - magazzino e mostra materiali edili: Si sono rilevate varie irregolarità che consistono in:

- a) realizzazione soppalco all'interno del capannone, esteso per la sua quasi totalità, non riportato nei permessi edilizi (superficie circa 610 mq);
- b) realizzazioni di partizioni interne e scale di collegamento con il soppalco

Tettoia "C" - ricovero materiali edili: non si è reperito alcun permesso edilizio che ne preveda la realizzazione

Tettoia "D" - ricovero materiali edili: non si è reperito alcun permesso edilizio che ne preveda la realizzazione (vi sono i permessi per la realizzazione ai quattro angoli della tettoia degli inseguitori solari - DIA 82/2009 E DIA 83/2009 presentate da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* )

Tettoia "F" con sovrastante fotovoltaico: le dimensioni della tettoia appaiono conformi alla pratica edilizia presentata

Piazzale e rimesse "G": Le rimesse attualmente esistenti sul piazzale a sud di Via Datini sono di superficie più ampia di quelle sanata con la concessione a sanatoria n. 2/96. In detto condono erano rappresentate come tettoie aperte di mq 375, mentre oggi sono in parte chiuse con pareti in lamiera ed hanno una superficie più ampia di circa 115 mq.

Vi sono poi altre tettoie abusive poste sul lato nord dell'impianto fotovoltaico "L" che non erano riportate nel già citato condono né in successivi permessi edilizi.

Impianto eolico "P": vi è la pratica per la realizzazione della turbina eolica "P" posta nell'area a nord di Via Datini, mentre non si è reperita la pratica per la pala eolica nell'area a sud di via Datini.

Si ricorda inoltre che, come riportato al paragrafo "Precisazioni" vi è la particolarità che il fabbricato "A" e la tettoia "F" sono stati realizzati al disopra dell'originario tracciato di una gora di acque che serviva alcuni mulini e poderi posti a sud dei terreni ove ora sorge il complesso oggetto di esecuzione.

Tale gora risulta catastalmente identificata nel foglio di mappa 32 dalla particella 52, di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è pertanto da considerarsi non di acque pubbliche.

Da informazioni assunte direttamente dall'esecutato (ma non verificate con prove strumentali - ad esempio con sonda e videoispezione) tale gora è stata tombinata e deviata con percorso immediatamente ad est del fabbricato "A".

Ne consegue che una porzione del fabbricato "A", di superficie mq 32 in proiezione da calcolare quindi sui vari piani, ed una porzione della tettoia "F", di superficie mq 10 in proiezione, risultano edificate su una particella di altra proprietà.

In merito alle somme necessarie per le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito si è confrontato con l'amministrazione comunale che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione, vista la dimensione del compendio e la molteplicità degli immobili e delle pratiche susseguitesesi negli anni, abbisogna di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore.

Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e possono essere quantificate in € 80.000 per le rimesse in pristino (soppalco fabbricato B, tettoia C, tettoia D, porzione rimesse G), in € 50.000 per le sanzioni per gli abusi sanabili in base all'art. 206 0 209 della Legge Regionale 65/2014, in € 25.000 per i compensi professionali delle pratiche di sanatoria, ribadendo che dette somme sono puramente indicative in base a quanto prima argomentato.

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Il compendio immobiliare è stato realizzato con la prima concessione edilizia, rilasciata nel 1982, ed è stata oggetto di modifiche, ampliamenti e variazioni nel corso del tempo.

Relativamente agli immobili costituenti il bene n. 2 si elencano le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montale :

- 1) Concessione edilizia n. 111 del 5 Agosto 1982 per la "costruzione di un complesso polifunzionale per il commercio"
- 2) C.E. 35/1985 - Variante alla C.E. 111/82
- 3) C.E. 55/1985 - Variante alla C.E. 111/82
- 4) C.E. 42/1987 - Variante alla C.E. 111/82 e C.E. 7/88
- 5) C.E. 7/1988 - Variante alla C.E. 111/82
- 6) C.E. 11/1989 - Variante alla C.E. 111/82
- 7) C.E. 77/1989 - Variante alle C.E. 111/82, C.E. 42/1987, C.E. 7/1988
- 8) C.E. 19/1992 - Variante alle C.E. 111/82, C.E. 42/1987, C.E. 7/1988, C.E. 77/1989

Il compendio è stato oggetto di Condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 con rilascio di Concessione edilizia a sanatoria n. 2 del 21/10/1996 per "realizzazione di piazzali recintati con muretti e rete con sovrastanti tettoie, nonchè alla realizzazione di n. 2 soppalchi interni a fabbricato ad uso commerciale".

Sono state inoltre segnalate le seguenti pratiche edilizie SUAP (non ancora fornite dall'Archivio licenze comunale):

- 760/06 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale richiesta autorizzazione agli scarichi produttivi fuori pubblica



fognatura

- 651/12 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- 138/15 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* voltura di [REDACTED] oltre al subingresso in medica struttura di vendita - ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- 715/16 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per la regolarità edilizia del compendio si procede ad elencare quanto rilevato dal perito stimatore sui singoli beni, come da riferimento alla planimetria allegato A1.

E' necessario premettere che il compendio staggito è sorto su terreni liberi e la sua realizzazione è stata eseguita in base ai permessi originari (C.E. 1982 e seguenti) che comprendevano anche l'adiacente area \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posta od ovest, con gli edifici e gli impianti realizzati a servizio di quest'ultima attività tuttora esistente.

Il complesso della società eseguita è stata poi oggetto di molte variazioni nel tempo e alcuni dei permessi rilasciati nel tempo non sono intestati alla proprietaria (attualmente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precedentemente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ma a soggetti o società che avevano in uso, perlopiù risultante da locazione, gli immobili o le aree. Talune pratiche sono state poi presentate tramite il SUAP che, per il Comune di Montale, comprende anche Quarrata e Agliana, rendendo ancor più complessa la ricerca e l'individuazione delle pratiche da parte dell'amministrazione comunale. Il perito stimatore ha quindi eseguito le sue valutazioni sulla base delle pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale.

Appartamento "E": l'altezza interna di alcuni vani risulta inferiore a 2,70 m ma vi è la presenza di un controsoffitto. Nei vani senza controsoffitto l'altezza è oltre i 2,70 m.

BENE N° 3 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI, EDIFICIO A

Il compendio immobiliare è stato realizzato con la prima concessione edilizia, rilasciata nel 1982, ed è stata oggetto di modifiche, ampliamenti e variazioni nel corso del tempo.

Relativamente al bene n. 3 (impianti fotovoltaici L e M) si elencano le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montale:

18) DIA 24/2010 (con variante n. 1 del 14/1/2011) per impianto fotovoltaico "M" - pratica intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

21) DIA 95/2010 (con variante n. 4 del 4/1/2011) per impianti fotovoltaici "L" e "M"

Sono state inoltre segnalate le seguenti pratiche edilizie SUAP (non ancora fornite dall'Archivio licenze comunale):

- 760/06 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- 651/12 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- 138/15 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- 715/16 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

49 di 69

Firmato Da: SCARTABELLI GEOM SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d390ae8f9e64ec005a41a354c17113

Per la regolarità edilizia del compendio si procede ad elencare quanto rilevato dal perito stimatore sui singoli beni, come da riferimento alla planimetria allegato A1.

E' necessario premettere che il compendio staggito è sorto su terreni liberi e la sua realizzazione è stata eseguita in base ai permessi originari (C.E. 1982 e seguenti) che comprendevano anche l'adiacente area \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posta od ovest, con gli edifici e gli impianti realizzati a servizio di quest'ultima attività tuttora esistente.

Il complesso della società esecutata è stata poi oggetto di molte variazioni nel tempo e alcuni dei permessi rilasciati nel tempo non sono intestati alla proprietaria (attualmente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precedentemente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ma a soggetti o società che avevano in uso, perlopiù risultante da locazione, gli immobili o le aree. Talune pratiche sono state poi presentate tramite il SUAP che, per il Comune di Montale, comprende anche Quarrata e Agliana, rendendo ancor più complessa la ricerca e l'individuazione delle pratiche da parte dell'amministrazione comunale. Il perito stimatore ha quindi eseguito le sue valutazioni sulla base delle pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale.

Nella valutazione della regolarità edilizia non si sono presi in considerazione gli elementi di dettaglio delle realizzazioni degli impianti fotovoltaici e di produzione di energia in genere, in quanto non di competenza del sottoscritto perito stimatore e per il quale G.E. ha autorizzato la nomina di un professionista competente in tale ambito.

Detta valutazione è oggetto di perizia di stima degli impianti, come da determinazione del G.E. del 03/02/2023, ed allegata alla lettera L3.

Si rilevano comunque:

Impianto fotovoltaico "L": L'impianto fotovoltaico appare dimensionalmente più piccolo rispetto a quanto risulta dalla DIA 95/2010. La distanza della struttura di sostegno rispetto al confine est del lotto risulta inferiore rispetto a quanto indicato nella stesse DIA.

Impianto fotovoltaico "M": L'impianto fotovoltaico appare traslato più a nord rispetto a quanto risulta dalla DIA 95/2010.



BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI

Il compendio immobiliare è stato realizzato con la prima concessione edilizia, rilasciata nel 1982, ed è stata oggetto di modifiche, ampliamenti e variazioni nel corso del tempo.

Relativamente al bene n. 4 (impianto fotovoltaico N1) si elencano le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montale:

14) DIA 113/2008 (con variante n. 2 del 7/1/2010) per installazione di inseguitori solari (impianto "N") sulla copertura del fabbricato "A"

23) COMUNICAZIONE ATTIVITA' LIBERA 27/2012 per impianto fotovoltaico (impianto "N1") sul fabbricato "A".

Sono state inoltre segnalate le seguenti pratiche edilizie SUAP (non ancora fornite dall'Archivio licenze comunale):

- 760/06 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 651/12 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 138/15 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 715/16 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Per la regolarità edilizia del compendio si procede ad elencare quanto rilevato dal perito stimatore sui singoli beni, come da riferimento alla planimetria allegato A1.

E' necessario premettere che il compendio staggito è sorto su terreni liberi e la sua realizzazione è stata eseguita in base ai permessi originari (C.E. 1982 e seguenti) che comprendevano anche l'adiacente area \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posta od ovest, con gli edifici e gli impianti realizzati a servizio di quest'ultima attività tuttora esistente.

Il complesso della società eseguita è stata poi oggetto di molte variazioni nel tempo e alcuni dei permessi rilasciati nel tempo non sono intestati alla proprietaria (attualmente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precedentemente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ma a soggetti o società che avevano in uso, perlopiù risultante da locazione, gli immobili o le aree. Talune pratiche sono state poi presentate tramite il SUAP che, per il Comune di Montale, comprende anche Quarrata e Agliaia, rendendo ancor più complessa la ricerca e l'individuazione delle pratiche da parte dell'amministrazione comunale. Il perito stimatore ha quindi eseguito le sue valutazioni sulla base delle pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale.

Nella valutazione della regolarità edilizia non si sono presi in considerazione gli elementi di dettaglio delle realizzazioni degli impianti fotovoltaici e di produzione di energia in genere, in quanto non di competenza del sottoscritto perito stimatore e per il quale G.E. ha autorizzato la nomina di un professionista competente in tale ambito.

Detta valutazione è oggetto di perizia di stima degli impianti, come da determinazione del G.E. del 03/02/2023, ed allegata alla lettera L3.

#### **BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Il compendio immobiliare è stato realizzato con la prima concessione edilizia, rilasciata nel 1982, ed è stata oggetto di modifiche, ampliamenti e variazioni nel corso del tempo.

Relativamente al bene n. 5 (impianto fotovoltaico O) si elencano le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montale:

15) DIA 116/2008 per installazione di inseguitori solari (impianto "O") sulla copertura del fabbricato "B"

22) DIA 11/2011 (con variante n. 50 del 29/07/2011) per impianto fotovoltaico (impianto "O") fabbricato "B"

Sono state inoltre segnalate le seguenti pratiche edilizie SUAP (non ancora fornite dall'Archivio licenze comunale):

- 760/06 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 651/12 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 138/15 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 715/16 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per la regolarità edilizia del compendio si procede ad elencare quanto rilevato dal perito stimatore sui singoli beni, come da riferimento alla planimetria allegato A1.

E' necessario premettere che il compendio staggito è sorto su terreni liberi e la sua realizzazione è stata eseguita in base ai permessi originari (C.E. 1982 e seguenti) che comprendevano anche l'adiacente area \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posta od ovest, con gli edifici e gli impianti realizzati a servizio di quest'ultima attività tuttora



esistente.

Il complesso della società esecutata è stata poi oggetto di molte variazioni nel tempo e alcuni dei permessi rilasciati nel tempo non sono intestati alla proprietaria (attualmente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precedentemente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ma a soggetti o società che avevano in uso, perlopiù risultante da locazione, gli immobili o le aree. Talune pratiche sono state poi presentate tramite il SUAP che, per il Comune di Montale, comprende anche Quarrata e Agliana, rendendo ancor più complessa la ricerca e l'individuazione delle pratiche da parte dell'amministrazione comunale. Il perito stimatore ha quindi eseguito le sue valutazioni sulla base delle pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale.

Nella valutazione della regolarità edilizia non si sono presi in considerazione gli elementi di dettaglio delle realizzazioni degli impianti fotovoltaici e di produzione di energia in genere, in quanto non di competenza del sottoscritto perito stimatore e per il quale G.E. ha autorizzato la nomina di un professionista competente in tale ambito.

Detta valutazione è oggetto di perizia di stima degli impianti, come da determinazione del G.E. del 03/02/2023, ed allegata alla lettera L3.

Si rileva comunque:

Impianto fotovoltaico "O": Vi sono due pratiche per la realizzazione di detto impianto, sulla cui valutazione si rimanda a quanto premesso in merito agli impianti di produzione energia.

**BENE N° 6 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA GARIBALDI, 10, VIA DATINI**

Il compendio immobiliare è stato realizzato con la prima concessione edilizia, rilasciata nel 1982, ed è stata oggetto di modifiche, ampliamenti e variazioni nel corso del tempo.

Relativamente al bene n. 6 (impianto cogenerazione Q) si elencano le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montale:

24) P.A.S. 2/2012 del 23/10/2012 per realizzazione impianto cogenerazione a biomassa (impianto "Q") intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

25) SCIA 6/2016 per insonorizzazione impianto cogenerazione a biomassa (impianto "Q") intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Sono state inoltre segnalate le seguenti pratiche edilizie SUAP (non ancora fornite dall'Archivio licenze comunale):

- 760/06 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 651/12 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 138/15 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 715/16 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

52 di 69



- **Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini**  
 Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti. Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegate alla lettera "A1" ove si identificano le porzioni del complesso. La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 1, risulta composta da: A) Fabbricato destinato a esposizione materiali edili e di finitura, uffici, sala riunioni (particelle 37 sub 6 - 241 sub 13) B) Fabbricato destinato a mostra e magazzino materiali edili (particella 241 sub 13) C) Tettoia ricovero materiali (particella 241 sub 13) D) Tettoia ricovero materiali (particella 241 sub 13) con ai quattro angoli posti gli inseguitori solari (particella 241 sub 13) F) tettoia copertura veicoli con sovrastante impianto fotovoltaico (particelle 37 sub 6 - 241 sub 13) G) piazzale materiali da costruzione e rimesse metalliche (particella 259 sub 3) P) impianto eolico (particelle 241 sub 13 - 259 sub 3) I fabbricati A - B - C - D, la tettoia F, i piazzali e rimesse G, l'impianto eolico P, hanno a loro servizio gli spazi scoperti del complesso (posti a nord di Via Datini ed in parte attestanti su Via Garibaldi), utilizzati come parcheggio, giardino, resede, spazi di manovra e transito per gli automezzi, oltre al resede a comune con l'abitazione E e posto antistante ad essa 241 sub 8) e il passo a comune (259 sub 6) con unità dell'esecutata non compresa nell'esecuzione 60/2021. IL BENE N. 1 (unità catastalmente identificata dalle particelle unite 37 sub 6 - 241 sub 13 - 259 SUB 3) E' RELATIVO AI FABBRICATI "A - B - C - D - F - G - P" OLTRE AI PIAZZALI CHE SERVONO DETTI IMMOBILI, POSTI A NORD ED A SUD DI VIA DATINI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 241, Sub. 13, Categoria D8, Graffato 37 sub 6 e 259 sub 3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.891.081,28

A parere del sottoscritto perito stimatore la stima del compendio immobiliare non può essere eseguita per comparazione, in quanto non sono reperibili valutazioni recenti per immobili o complessi simili.

La stima del valore di mercato può essere invece determinata in base al valore di costruzione deprezzato o in base alla capitalizzazione del reddito.

Per la stima dei beni si è quindi una prima valutazione in base alla capitalizzazione del reddito ed una seconda stima in base al costo di costruzione deprezzato, operando poi la media tra i due valori come sopradeterminati.

Per la stima in base alla capitalizzazione del reddito non si è fatto riferimento alle locazioni in essere tra la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e le società che hanno in locazione porzioni del compendio perché i canoni potrebbero essere non rispondenti a quelli correnti di mercato. Si è pertanto prendendo come riferimento la banca dati OMI, rielaborando i dati statistici della zona per stabilire il saggio di capitalizzazione ed i conseguenti valori.

Si rimanda agli allegati "G1 e G2" per la specifica della stima degli immobili, mentre per la valutazione degli impianti si fa pieno riferimento alla relazione dell'Ing. Nerozzi allegata alla lettera L3.

Per gli impianti ricompresi nel bene n. 1 e non aventi autonoma identificazione catastale, alla perizia Ing. Nerozzi risultano i seguenti valori:

- impianto fotovoltaico posto sulla tettoia "F": € 25.000,00

L'impianto ad inseguitori solari posto agli angoli della tettoia "D" è dismesso ed inutilizzabile e quindi gli è stato assegnato valore zero.

L'impianto eolico "P" è danneggiato ed inutilizzabile e quindi gli è stato assegnato valore zero.

Il valore del bene n. 1 riportato al presente paragrafo è la somma del valore degli immobili, quantificato in 3.866.081,28, e dell'impianto fotovoltaico posto sulla tettoia "F" (non avente autonoma identificazione catastale) quantificato dall'Ing. Nerozzi in € 25.000,00, per un totale € 3.891.081,28.

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini**  
 Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture



presenti. Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegata alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso. La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 2, risulta composta da: E) appartamento civile abitazione (particella 241 sub 3) Il fabbricato abitativo E ha diritto al resede a comune con il restante compendio immobiliare e posto antistante all'abitazione stessa (resede comune 241 sub 8). IL BENE N. 2 E' RELATIVO ALL'APPARTAMENTO "E" (particella 241 sub 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 241, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 75.552,79

A parere del sottoscritto perito stimatore la stima del compendio immobiliare non può essere eseguita per comparazione, in quanto non sono reperibili valutazioni recenti per immobili o complessi simili.

La stima del valore di mercato può essere invece determinata in base al valore di costruzione deprezzato o in base alla capitalizzazione del reddito.

Per la stima dei beni si è quindi una prima valutazione in base alla capitalizzazione del reddito ed una seconda stima in base al costo di costruzione deprezzato, operando poi la media tra i due valori come sopradeterminati.

Per la stima in base alla capitalizzazione del reddito non si è fatto riferimento alle locazioni in essere tra la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e le società che hanno in locazione porzioni del compendio perché i canoni potrebbero essere non rispondenti a quelli correnti di mercato. Si è pertanto preso come riferimento la banca dati OMI, rielaborando i dati statistici della zona per stabilire il saggio di capitalizzazione ed i conseguenti valori.

Si rimanda agli allegati G1 e G2 per la specifica della stima.

- **Bene N° 3 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A**  
Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti. Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegata alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso. La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 3, risulta composta da: L) impianto fotovoltaico L sul piazzale G - porzione est (particella 259 sub 5) M) impianto fotovoltaico M sul piazzale G - porzione ovest (particella 259 sub 5) IL BENE N. 3 E' RELATIVO AGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI " L " e " M " POSTI NEL PIAZZALE G e costituenti un'unica unità immobiliare  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 259, Sub. 5, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.500,00  
Per l'impianto fotovoltaico identificato catastalmente nel foglio 32 dal mappale 241 sub 3, dalla perizia Ing. Nerozzi risultano i seguenti valori:  
- impianto fotovoltaico "L" e "M": € 18.500,00 (porzione intestata presso il GSE a [redacted]) e € 16.000 (porzione intestata presso il GSE a [redacted]), per un totale di € 34.500,00
- **Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini**  
Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti. Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegata alla lettera " A1 " ove si identificano le porzioni del complesso. La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 4, risulta composta da: N) impianto fotovoltaico N sulla copertura fabbricato A (particelle 37 sub 5 - 241 sub 11) IL BENE N. 4 E' RELATIVO ALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO "N"

**POSTO SULLA COPERTURA DEL FABBRICATO "A"**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 37, Sub. 5, Categoria D1, Graffato 241 sub 11

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Per l'impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura del fabbricato "A", dalla perizia Ing. Nerozzi risultano i seguenti valori:

- impianto fotovoltaico con autonoma identificazione catastale (foglio 32, particelle unite 37 sub 5 - 241 sub 11) ed intestato al GSE a [redacted] valore quantificato in € 3.500,00

- impianto fotovoltaico SENZA autonoma identificazione catastale e posto sulla copertura dell'edificio, intestato al GSE [redacted] valore quantificato in € 7.500,00

quindi con un valore degli impianti di € 11.000,00

- **Bene N° 5 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini**  
Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti. Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegate alla lettera "A1" ove si identificano le porzioni del complesso. La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 5, risulta composta da: O) impianto fotovoltaico O sulla copertura fabbricato B (particella 241 sub 10) IL BENE N. 5 E' RELATIVO ALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO "O" POSTO SULLA COPERTURA DEL FABBRICATO "B"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 241, Sub. 10, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Per l'impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura del fabbricato "B", dalla perizia Ing. Nerozzi risultano i seguenti valori:

- impianto fotovoltaico con autonoma identificazione catastale (foglio 32, particella 241 sub 10) ed intestato al GSE a [redacted] valore quantificato in € 13.000,00

- **Bene N° 6 - Complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini**  
Compendio immobiliare vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi da fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti. Per una migliore individuazione dei beni presenti si fa riferimento alle planimetrie allegate alla lettera "A1" ove si identificano le porzioni del complesso. La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 12, risulta composta da: Q) impianto cogenerazione Q (particella 241 sub 14) L'impianto di cogenerazione Q ha un proprio resede esclusivo, raggiungibile attarversando gli spazi esterni posti a nord di Via Datini. IL BENE N. 6 E' RELATIVO ALL'IMPIANTO DI COGENERAZIONE "Q"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 241, Sub. 14, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Per l'impianto di cogenerazione, sulla base dell'esperienza del perito ed in considerazione della vetustà e dell'ingombro, si quantifica il valore in € 8.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Complesso immobiliare Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini	12112,16 mq	0,00 €/mq	€ 3.891.081,28	100,00%	€ 3.891.081,28
Bene N° 2 - Appartamento Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini	77,00 mq	981,21 €/mq	€ 75.552,79	100,00%	€ 75.552,79
Bene N° 3 - Complesso immobiliare Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, edificio A	2390,00 mq	0,00 €/mq	€ 34.500,00	100,00%	€ 34.500,00
Bene N° 4 - Complesso immobiliare Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini	394,00 mq	0,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Bene N° 5 - Complesso immobiliare Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
Bene N° 6 - Complesso immobiliare Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini	50,00 mq	0,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 4.033.134,07

Valore di stima: € 4.033.134,07

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stima rimessa in pristino opere non sanabili e da demolire	80000,00	€
Stima sanzioni opere sanabili ai sensi art. 206 e 209 L.R. 65/14	50000,00	€
Stima compensi professionali per sanatorie	25000,00	€
Deprezzamento per contratto locazione opponibile stipulato con [redacted] il 01/06/2019	36299,87	€
Deprezzamento per contratto locazione opponibile stipulato con [redacted] del 26/01/2015	456586,35	€

Valore finale di stima: € 3.385.247,85

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

56 di 69

Firmato Da: SCARTABELLI GEOM SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8d380ca88ff9e64ec005a41a354c17113



Il compendio immobiliare è composto da beni di diversa natura che formano il complesso commerciale oggetto di esecuzione.

La destinazione dei fabbricati è plurima, così come le funzioni all'interno del compendio, ed è significativa anche la presenza di numerosi impianti per la produzione di energia (impianti eolici, fotovoltaici e di cogenerazione) la cui determinazione del valore è affidata a tecnico competente in impiantistica.

La stima dei fabbricati e delle aree scoperte deve essere preferibilmente eseguita secondo il metodo di comparazione, prendendo come riferimento i valori desunti da compravendite su immobili con caratteristiche similari e analogo segmento di mercato; nel caso di specie, vista la particolarità ed unicità del complesso, non vi è possibilità di fare riferimento a compravendite recenti per beni similari.

Si è quindi proceduto utilizzando le due diverse metodologie estimative, la prima per capitalizzazione dei redditi e la seconda in base al costo di costruzione deprezzato.

Per la stima e le note tecniche metodologia si fa riferimento agli allegati G1 e G2.

Per la stima delle locazioni e dei deprezzamenti relativi, redatta dal sottoscritto perito stimatore, si fa riferimento alla perizia locazioni depositata a Febbraio 2024 contestualmente alla presente.

Per la stima degli impianti si fa riferimento all'allegato L3.

Per la stima della locazione degli impianti si fa riferimento alla perizia del Dott. Simone Berti, allegato E1 alla stima delle locazioni e dei deprezzamenti relativi redatta dal sottoscritto perito stimatore.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, 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 relazione peritale.

Si precisa inoltre che alcuni degli allegati sono stati ripresi da quelli precedentemente depositati in PCT dal precedente perito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568<sup>c.p.c.</sup> 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 12/02/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

57 di 69

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

