
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laurenzi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 2.....	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità.....	27
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali.....	34

Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali	40
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	47
Riserve e particolarità da segnalare.....	51
Riepilogo bando d'asta	56
Lotto 1	56
Lotto 2	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.....	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 544.745,00	59
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 251.730,00	60
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	62
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. 140, piano S1-T-1.....	62
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. C.M., piano T-1	63



In data 27/06/2024, il sottoscritto Geom. Laurenzi Luca, con studio in Via S. Andrea, 12 - 51100 - Pistoia (PT), email luca@studiotecnicalaurenzi.it, PEC luca.laurenzi@geopec.it, Tel. 333 9015140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. 140, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. C.M., piano T-1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. C.M., piano T-1

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio complesso immobiliare di remota costruzione denominato “****” ubicato in Comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione La Lima, avente accesso pedonale in prossimità dell’incrocio tra la Strada Statale n°12 (c.d. S.S. n°12 dell’Abetone e del Brennero) e la Strada Statale n°66 (c.d. S.S. n°66 Pistoiese), esattamente tra i civici n°134 e n°136 della via Nazionale, ma privo di un proprio civico, attraverso il transito su corte di proprietà dei soci della odierna esecutata identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT) sezione B in foglio di mappa ** dalla particella ***.

Più precisamente trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio industriale, disposta a piano primo e con minime porzioni di vano scala ai piani terra e secondo, oltre corte esclusiva di accesso a piano terra, dotata di quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano primo da tre locali contigui ad uso laboratorio, due vani ad uso magazzino/deposito, un locale cisterne/sgombero con accesso e altezza limitati oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato di corte esclusiva a piano terra, oltre rampe di scale interne di salita a piano secondo e di discesa a piano terra con porte tamponate e pertanto prive di collegamento con ulteriori vani produttivi; viene precisato al riguardo che su porzione del lastrico solare e della corte esclusiva sono presenti strutture abusive da rimuovere, delle quali si dirà in dettaglio al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le parti comuni dell’edificio ai sensi dell’art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°48).

Il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto sorge, come detto, lungo la via Nazionale in prossimità dell’incrocio tra la Strada Statale n°12 e la Strada Statale n°66, nella frazione La Lima del Comune di San Marcello Piteglio (PT), in zona montana di media altitudine (circa 800 m s.l.m.), distante circa 3,5 km dal centro abitato di San Marcello e circa 7 km da quello di Piteglio dove sono presenti tutti i principali servizi; il contesto è quello tipico della montagna pistoiese, con piccoli agglomerati disposti lungo la viabilità primaria, come quello in cui è inserito il complesso in oggetto, misti a edifici sparsi a destinazione prevalentemente residenziale e/o produttiva legata alla conduzione dei terreni.

La posizione può dirsi certamente comoda per la destinazione in ambito montano, avendo accesso direttamente da viabilità primaria; per i collegamenti il più vicino casello autostradale è quello di Pistoia distante circa 35 km, mentre per ciò che attiene la rete ferroviaria la stazione più vicina è quella di Pracchia sulla linea “Porrettana” distante circa 16 km.

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

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

Al fine di poter accedere agli immobili interessati dalla procedura per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione alla società esecutata e ai relativi soci a mezzo raccomandata con avviso di

ricevimento in data 01/08/2024 (vedi allegato n°1) agli indirizzi risultanti in atti, oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°2) alla società esecutata e al legale del creditore procedente, fissando il sopralluogo presso l'unità in oggetto per il giorno 28/08/2024 alle ore 12:00 concordato preliminarmente con il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l. (vedi allegato n°3), giorno in cui le operazioni si sono svolte regolarmente alla presenza del sig. **** Omissis **** e del sig. **** Omissis **** quali soci della società esecutata per l'apertura e visita dell'immobile; il **** Omissis **** quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l., ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo che si allega alla presente relazione (vedi allegato n°4).

Stante la notevole consistenza dell'immobile, l'articolazione e le condizioni di accessibilità, tali da rendere necessaria una programmazione su più giornate di rilievo, il sottoscritto ha provveduto a concordare con i legali rappresentanti della società esecutata un secondo sopralluogo in data 03/09/2024 e a seguire un terzo in data 25/09/2024, giorni in cui le operazioni peritali si sono potute svolgere regolarmente con l'apertura dei locali da parte degli stessi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. *** notaio in Perugia (PG). Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza alla società esecutata presso il notaio rogante, nello specifico trattasi di atto di trasformazione in società in nome collettivo e modifica patti autenticato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 27/09/2019, repertorio n°142330, raccolta n°16231, registrato a Pistoia il 10/10/2019 al n°6439 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°5876 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5).

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a richiedere al medesimo notaio anche i precedenti titoli di provenienza, nello specifico:

- atto di modifica patti sociali di società in accomandita semplice autenticato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 24/11/2017, repertorio n°136751, raccolta n°15047, registrato a Pistoia il 28/11/2017 al n°8166 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°6543 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°6);
- atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice autenticato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 02/12/2010, repertorio n°119407, raccolta n°11290, registrato a Pistoia il 17/12/2010 al n°8555 serie 1T ed ivi trascritto in data 20/12/2010 al n°6322 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°35).

Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie per immobile aggiornate alla data del 30/09/2024, senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti; nello specifico sono state compiute le seguenti ispezioni:

- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT) sezione B, foglio 5, particella 64, subalterno 63 (vedi allegato n°36);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64, subalterno 63 (vedi allegato n°37);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64/A (vedi allegato n°10).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolarità dell'unità immobiliare in oggetto risulta essere in piena proprietà per l'intero alla società esecutata **** Omissis **** con sede in San Marcello Piteglio (PT) codice fiscale e *** in virtù dell'atto di trasformazione in società in nome collettivo e modifica patti autentificato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 27/09/2019, repertorio n°142330, raccolta n°16231, registrato a Pistoia il 10/10/2019 al n°6439 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°5876 di Registro Particolare (vedi allegato n°5).

CONFINI

Esaminando i titoli di provenienza, si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri; si precisa al riguardo che tali confini sono stati desunti dall'atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 02/12/2010, repertorio n°119407 (vedi allegato n°35).

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare sopradescritta confina con le seguenti proprietà:

- a nord con residua proprietà della società esecutata;
- a ovest con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** in parte, residua proprietà della società esecutata in parte;
- a est con affacci su proprietà **** Omissis **** in parte, **** Omissis **** in parte;
- a sud con proprietà **** Omissis **** in parte, **** Omissis **** e **** Omissis **** in parte;
- salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani uso laboratorio	1100,00 mq	1250,00 mq	1	1250,00 mq	3,45 m	Primo
Vani uso magazzino/deposito	390,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	3,20 m	Primo
Locale cisterne/sgombero	43,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,60 m	Primo
Disimpegni e accessori	64,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,05 m	Primo
Lastrico solare	123,00 mq	123,00 mq	0,10	12,30 mq	0,00 m	Primo
Corte	21,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1809,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1809,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto ha le seguenti caratteristiche utili alla determinazione della consistenza:

- vani ad uso laboratorio con altezza interna variabile da 3,20 ml circa a 3,70 ml circa, con superficie lorda pari a 1.250 mq circa e superficie netta pari a 1.100 mq circa;
- vani ad uso magazzino/deposito con altezza interna variabile da 3,00 ml circa a 3,40 ml circa, con superficie lorda pari a 440 mq circa e superficie netta pari a 390 mq circa;
- locale cisterne/sgombero con altezza interna pari a 2,60 ml circa, con superficie lorda pari a 47 mq circa e superficie netta pari a 43 mq circa;
- disimpegni e accessori con altezza interna variabile da 1,95 ml circa a 4,15 ml circa, con superficie lorda pari a 82 mq circa e superficie netta pari a 64 mq circa;
- lastrico solare a piano primo con superficie pari a 123 mq circa, compreso porzioni occupate da tettoie abusive da rimuovere pari a 20 mq circa;
- corte esclusiva a piano terra con superficie pari a 21 mq circa, compreso porzione occupata da locale deposito abusivo da rimuovere pari a 5 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1992 al 11/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 64, Sub. 63 Categoria I Piano 1
Dal 11/09/2008 al 02/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 64, Sub. 63 Categoria D1 Rendita € 5.556,00 Piano 1
Dal 02/04/2009 al 05/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 64, Sub. 63 Categoria D1 Rendita € 8.308,00 Piano 1
Dal 05/02/2010 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 64, Sub. 63 Categoria D1 Rendita € 6.331,00 Piano 1
Dal 02/12/2010 al 01/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 64, Sub. 63 Categoria D1 Rendita € 6.331,00 Piano 1
Dal 01/01/2017 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fig. 5, Part. 64, Sub. 63 Categoria D1 Rendita € 6.331,00 Piano 1
Dal 24/11/2017 al 27/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fig. 5, Part. 64, Sub. 63 Categoria D1 Rendita € 6.331,00

		Piano 1
Dal 27/09/2019 al 29/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 64, Sub. 63 Categoria D1 Rendita € 6.331,00 Piano 1

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.
L'intestazione catastale risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
B	5	64	63		D1				6331 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT) sezione B in foglio 5 ed individuata dalla particella 64 con il subalterno 63, categoria D/1, rendita 6.331,00 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/09/2008 n°8172.1/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0133986), rettificati con variazione di classamento del 02/04/2009 n°2645.1/2009 in atti da pari data (pratica n°PT0054210), ulteriormente rettificati in seguito a intervenuta sentenza definitiva della commissione tributaria provinciale n°8-02-10 depositata il 21/01/2010 su ricorso prot. n°PT0129546 del 10/09/2009 con variazione di classamento del 05/02/2010 n°1134.1/2010 in atti da pari data (pratica n°PT0013489), oggetto poi di variazione territoriale del 01/01/2017 n°20/2017 in atti dal 10/01/2017 effettuata ai sensi della L.R. n°10/06/2016 n°35 con trasferimento dal Comune di Piteglio (codice catastale G715) al Comune di San Marcello Piteglio sezione B (codice catastale M377B).

Ai fini della storia catastale viene precisato inoltre che il subalterno 63 deriva da recupero situazione pregressa-preallineamento del 10/02/1992 n°43005C.1/1992 in atti dal 11/09/2008 (pratica n°PT0133986).

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalle visure storiche per immobile eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali aggiornate alla data del 29/06/2024 che vengono allegate alla presente perizia; nello specifico:

- visura storica per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sezione B, foglio 5, particella 64, subalterno 63 (vedi allegato n°39);
- visura storica per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio, foglio 5, particella 64, subalterno 63 (vedi allegato n°40).

Oltre a ciò, viene allegato estratto di mappa aggiornato alla data del 29/06/2024 (vedi allegato n°19).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; l'unità risulta pertanto intestata al giusto conto dell'attuale società proprietaria.

Nella planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati, che viene allegata (vedi allegato n°41), risultano alcune difformità sia in ordine agli ingombri interni che al contorno esterno dell'unità, pertanto la stessa non è conforme rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto; dette mancanze costituiscono difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Risulta necessario quindi presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica mediante procedura Do.C.Fa., con la planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010).

I dati catastali della consistenza immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento eseguito contro la società esecutata **** Omissis **** e depositata agli atti.

PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

Trattandosi di immobile strumentale ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni, per la cessione del bene in oggetto può essere esercitata l'opzione per l'imponibilità o esenzione IVA, oltre alla quale sono comunque dovute le imposte di registro in misura fissa, ipotecaria e catastale, oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per il bene oggetto di procedura, pertanto, conformemente alle disposizioni contenute al punto 18 dell'incarico, la classe energetica dell'unità immobiliare non viene indicata.

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in pessimo stato di conservazione, con ampie superfici divenute oramai inutilizzabili per la funzione, stante la presenza di diffuse infiltrazioni dalle coperture oltre ad un deterioramento non recuperabile di finiture e impianti, la cui epoca di ultima ristrutturazione risale a circa 40 anni fa, secondo quanto risultante dalle pratiche edilizie rintracciate presso l'archivio edilizia comunale, evidentemente non mantenuta in maniera adeguata nel tempo dagli occupanti.

Allo stato attuale l'unità inutilizzata da tempo a giudicare dalle condizioni rinvenute all'interno in sede di sopralluogo, presenta danneggiamenti diffusi sia nelle finiture che nelle dotazioni impiantistiche, al momento non funzionanti, oltre a evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura e dai piani superiori senza però apparentemente aver intaccato la stabilità strutturale dei solai.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti risultano essere dismessi e non più funzionanti.

Le condizioni attuali dell'immobile sono tali da richiedere ad oggi una totale ristrutturazione dell'unità, con rifacimento integrale di impianti e finiture in genere, sia interne che esterne, con intervento anche su porzioni di strutture comuni, quali a titolo di esempio alcune coperture.

PARTI COMUNI

Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Si evidenzia al riguardo la presenza di impianti montacarichi, non più funzionanti ma collegati anche ad altre unità immobiliari; oltre a ciò, non è da escludere la possibile presenza di tubazioni e linee di sottoservizi che potrebbero essere state realizzate in continuità con le adiacenti unità, data la precedente composizione unitaria delle stesse.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala al riguardo quanto contenuto nei precedenti titoli di provenienza in ordine alla costituzione di servitù, in particolare:

- all'interno dell'atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice autenticato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 02/12/2010, repertorio n°119407, sopra citato (vedi allegato n°35), all'art. 2 punto IV "La parte conferente garantisce la piena proprietà di quanto conferito e la libertà di esso da pesi, vincoli, livelli ed oneri anche reali, privilegi fiscali (con particolare riguardo a quelli derivanti dalla imposizione tributaria dell'atto di provenienza), iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la piena disponibilità del bene ceduto ad eccezione di: ... (omissis) ... servitù di passo pedonale su lastrico solare, costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 07/11/1989, repertorio n°10171, raccolta n°4257, trascritto a Pistoia in data 21/11/1989 al n° 4822 di Registro Particolare";

- all'interno dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi di Pescia (PT) in data 07/11/1989, repertorio n°10171, sopra citato e acquisito in copia presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°42), "La parte venditrice costituisce a favore dell'immobile acquistato dai signori **** Omissis **** che accettano, perpetua servitù di passo e sosta con automezzi sulla corte prospiciente il fabbricato stesso e rappresentato dai mappali 70 e 71, ed in particolare per tutto il fronte dell'immobile, per circa mt 10 (dieci) e per tutta la profondità dal fabbricato alla via Nazionale. La parte venditrice costituisce a favore dell'immobile acquistato dai signori **** Omissis **** che accettano la servitù di passo pedonale sul lastrico solare sopra citato, rappresentato con il mappale 64 del foglio di mappa 5, posto ad est dell'immobile oggetto di vendita, e dal quale si accede ai vani posti al piano primo, fino a quando la parte acquirente eseguirà, a propria cura e spese, i lavori necessari atti a consentire l'accesso dall'interno a detti vani; la parte acquirente si obbliga ad eseguire i detti lavori, a proprie cure e spese, entro e non oltre un anno a far data dalla stipula del presente atto. La parte acquirente assume l'obbligo di trasformare a propria cura e spese ed entro e non oltre il 30/11/1990 le finestre attualmente esistenti e le eventuali future realizzande in luci mediante apposizione alle stesse di grate in ferro saldamente ancorate alle murature; conseguentemente la parte acquirente costituisce a carico dell'immobile acquistato ed a favore della residua proprietà della parte venditrice che accetta perpetua servitù di mantenimento luci con divieto di aperture di finestre".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto della presente perizia rappresentano, come detto, una porzione dell'ampio complesso industriale posto nella frazione "La Lima" del Comune di San Marcello Piteglio (PT), lungo la Strada Statale n°66 in prossimità del ponte di attraversamento del torrente Lima e dello svincolo di immissione nella Strada Statale n°12 dell'Abetone.

Il fabbricato, originariamente costruito come cartiera nel 1822 dalla famiglia *** faceva parte di un complesso industriale che rappresentava una delle principali attività economiche della montagna pistoiese, la *** è stata infatti un punto di riferimento per l'economia locale fino alla metà del XX secolo, quando la crisi del

dopoguerra portò alla chiusura definitiva dell'attività.

Come riscontrabile dal portale dell' "Istituto e Museo di Storia della Scienza", lo stabilimento industriale entrato in funzione nel 1822 subì nell'ottobre del 1836, dopo pochi anni di attività, gravi danni in seguito ad una piena del torrente e venne dunque ricostruito di fianco al precedente.

Il complesso risulta dunque essere un importante fabbricato dell'archeologia industriale della montagna pistoiese, rappresentante traccia di quella che fu una delle realtà industriali più importante della zona, capace di consentire un forte sviluppo delle infrastrutture locali.

Dalla S.S. n°66, superato il ponte di attraversamento del Torrente Lima, una porta compresa tra i civici n°134 e 136 da accesso all'unità, in particolare ad una corte esclusiva nella quale è collocata una scaletta in metallo oltre ad una piccola costruzione sul lato est adibita a deposito, che dovrà essere demolita in quanto abusiva; attraverso la scaletta si accede al lastrico solare posto a piano primo su porzione del quale, come detto, insistono due tettoie che dovranno essere demolite in quanto anch'esse abusive.

Tale lastrico presenta una semplice pavimentazione cementizia lungo il percorso laterale ovest e in parte sud, mentre sulla restante porzione è presente solamente uno strato impermeabilizzante e alcuni blocchi in vetromattone.

L'unità immobiliare presenta uno sviluppo in pianta a forma di L con altezza variabili da 320 a 370 cm circa, ad eccezione degli spazi accessori, con affacci verso la corte interna del piano inferiore e verso il Torrente Lima, tutti dotati di infissi in profilati metallici e vetro, fatta unicamente eccezione per le finestrate lungo il prospetto ovest che risultano essere in legno e vetro.

I locali principali sono riconducibili ad uso laboratorio, ad eccezione di due lunghi vani sul nord adibiti a magazzino/deposito; sono presenti inoltre nella parte centrale nord un vano con accesso limitato contenente vecchie cisterne, presumibilmente utilizzate in precedenza dalla cartiera, oltre a un vano scale che collega sia al piano superiore che a quello inferiore, la cui funzionalità risulta però limitata dalla presenza di porte tamponate a ciascun livello, che chiudono l'accesso impedendo il transito verso ulteriori ambienti, configurandosi dunque la scala come uno spazio cieco e privo di reale utilità distributiva.

La costruzione è prevalentemente a struttura muraria perimetrale e telai in cemento armato, ad eccezione dei locali magazzino/deposito posizionati a nord che presentano volte a crociera.

Ciascun locale principale ha sviluppo di forma rettangolare accentuata con differenza sensibile nella proporzione dei lati, il vano laboratorio posto in estremità sud non presenta piani sovrastanti ma unicamente un sottotetto inaccessibile, mentre la restante porzione dell'unità presenta ulteriori vani ai piani superiori di proprietà di terzi.

Relativamente agli impianti presenti:

- l'impianto elettrico, salvo minime parti sottotraccia, è del tipo esterno in canaletta/tubazioni in pvc/acciaio, databile secondo le diverse epoche di intervento per come risultanti dalle pratiche edilizie di cui si dirà al relativo paragrafo, ma non più funzionante; il gruppo di misura Enel, un tempo utilizzato per la fornitura di energia elettrica anche a questa unità, risulta posizionato lungo il muro perimetrale tergale del complesso, distante dalle porzione qui descritte, accessibile dal secondo ingresso carrabile lungo la Strada Statale n°12, in prossimità della diga, come da informazioni fornite in sede di sopralluogo;

- gli impianti idraulico e termico non risultano presenti, essendo la porzione di fabbricato priva di servizi igienici e sistemi di climatizzazione;

- risultano infine essere presenti quattro montacarichi nei locali destinati a laboratorio, che collegano il qui descritto piano primo con i restanti livelli.

Per ciò che attiene le finiture, tutti i locali hanno pavimento industriale, mentre pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La qualità costruttiva generale può dirsi buona per l'epoca di costruzione, con articolate strutture in cemento armato, innovative e complesse per gli anni in cui vennero realizzate, con caratteristiche architettoniche certamente di interesse storico e peraltro di comprovata stabilità, tenuto conto degli importanti carichi di esercizio durante l'attività della cartiera a cui è stato per lungo tempo adibito l'immobile.

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è, come detto, pessimo, sia per quanto attiene le finiture che per gli impianti e le dotazioni in genere.

In occasione del primo sopralluogo effettuato in data 28/08/2024, i legali rappresentanti della società esecutata presenti hanno dichiarato che l'unità immobiliare è nella disponibilità della stessa; il custode giudiziario presente ha intimato la liberazione dei locali da tutti i beni mobili presenti entro la data del 31/10/2024, come da verbale operazioni che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°4).

Al riguardo, il sottoscritto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo PEC in data 23/09/2024 (vedi allegato n°23) di verifica dell'esistenza di contratti di locazione o altri atti registrati a nome della ditta esecutata e dei relativi danti causa per l'immobile in oggetto, ottenendo risposta a mezzo posta ordinaria in data 27/09/2024 e a mezzo PEC in data 01/10/2024 con allegato esito della ricerca datato 27/09/2024 (vedi allegato n°24), dalla lettura del quale è possibile rilevare che risulta registrato e attualmente in essere solamente un contratto di locazione stipulato in data 01/01/2023 con la società **** Omissis ****, riguardante però altra unità immobiliare oggetto della presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1980 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi di Pescia	26/11/1980	10247	4903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	24/12/1980	7160	4536
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pescia	16/12/1980	4452	224	
Dal 02/12/2010 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese di Pistoia	02/12/2010	119407	11290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/12/2010	10241	6322	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Pistoia	17/12/2010	8555	1T
Dal 24/11/2017 al 27/09/2019	**** Omissis ****	Atto di modifica patti sociali di società in accomandita semplice			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese di Pistoia	24/11/2017	136751	15047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	28/11/2017	9858	6543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Pistoia	28/11/2017	8166	1T
Dal 27/09/2019 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Atto di trasformazione in società in nome collettivo e modifica patti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese di Pistoia	27/09/2019	142330	16231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	10/10/2019	8575	5876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Pistoia	10/10/2019	6439	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il titolo di provenienza, consistente nell'atto di trasformazione in società in nome collettivo e modifica patti autentificato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 27/09/2019, repertorio n°142330, raccolta n°16231, registrato a Pistoia il 10/10/2019 al n°6439 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°5876 di Registro Particolare, viene allegato in copia acquisita presso il notaio rogante (vedi allegato n°5).

Oltre a ciò, vengono allegate ispezioni ipotecarie per immobile compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate alla data del 30/09/2024, nello specifico:

- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT) sezione B, foglio 5, particella 64, subalterno 63 (vedi allegato n°36);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64, subalterno 63 (vedi allegato n°37);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64/A (vedi allegato n°10).

Per completezza viene inoltre precisato quanto segue:

- con l'atto di trasformazione in società in nome collettivo e modifica patti autentificato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 27/09/2019, repertorio n°142330 sopra citato (vedi allegato n°5), la precedente società **** Omissis **** veniva trasformata nella attuale forma e denominazione societaria;
- con l'atto di modifica patti sociali di società in accomandita semplice autentificato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 24/11/2017, repertorio n°136751, sopra citato (vedi allegato n°6), la precedente società **** Omissis **** variava la denominazione societaria in **** Omissis ****;
- con l'atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice autentificato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 02/12/2010, repertorio n°119407, sopra citato (vedi allegato n°35), il socio **** Omissis **** conferiva nella società **** Omissis **** il bene in oggetto.

A copertura del ventennio, viene infine precisato che con atto di compravendita autentificato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di Pescia (PT) in data 26/11/1980, repertorio n°10247, raccolta n°4903, registrato a Pescia il 16/12/1980 al n°4452 vol. 224 e trascritto a Pistoia in data 24/12/1980 al n°4536 di Registro Particolare, che viene allegato in copia acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia (vedi allegato n°38), il sig. **** Omissis **** acquistava dalla società **** Omissis ****, tra maggior consistenza, il bene in oggetto nella sua conformazione dell'epoca, identificato a Catasto Fabbricati in foglio 5 dalla particella 64 subalterno 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/08/2009
Reg. gen. 7338 - Reg. part. 1718
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Spese:
Percentuale interessi: 3,123 %
Rogante: Notaio Antonio Marrese di Pistoia

Data: 31/07/2009

N° repertorio: 115985

N° raccolta: 10425

Note: La nota di iscrizione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°43).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/06/2024

Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4027

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°26).

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica tasso d'interesse**

Iscritto a Pistoia (PT) il 16/07/2013

Reg. gen. 5118 - Reg. part. 727

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di annotazione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°45).

- **Proroga durata**

Iscritto a Pistoia (PT) il 16/07/2013

Reg. gen. 5117 - Reg. part. 726

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di annotazione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°44).

- **Proroga durata**

Iscritto a Pistoia (PT) il 21/05/2015

Reg. gen. 3434 - Reg. part. 457

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di annotazione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°46).

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

Le visure sono state aggiornate alla data del 30/09/2024 presso l'Agencia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'Ufficio inerente ispezione per immobile all'attuale identificativo (vedi allegato n°36) oltre a risultati inerenti ispezione ai precedenti identificativi:

- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64, subalterno 63 (vedi allegato n°37);

- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64/A (vedi allegato n°10).

Le note di interesse inerenti le formalità pregiudizievoli rintracciate, sono state acquisite dal sottoscritto in data 30/09/2024 e vengono allegate alla presente:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 31/07/2009, repertorio n°115985, raccolta n°10425, iscritta a Pistoia in data 06/08/2009 al n°1718 di Registro Particolare (vedi allegato n°43 - nota), a favore di ***

- verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pistoia in data 06/05/2024, repertorio n°1534, trascritto a Pistoia in data 18/06/2024 al n°4027 di Registro Particolare (vedi allegato n°26 - nota), a favore di ***

A margine dell'ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data 06/08/2009 al n°1718 di Registro Particolare sopra indicata (vedi allegato n°43), risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione ad iscrizione per proroga durata con atto ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 26/06/2013, repertorio n°126230, raccolta n°12686, trascritta a Pistoia in data 16/07/2013 al n°726 di Registro Particolare (vedi allegato n°44), a favore di ***

- annotazione ad iscrizione per modifica tasso di interesse con atto ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 26/06/2013, repertorio n°126230, raccolta n°12686, trascritta a Pistoia in data 16/07/2013 al n°727 di Registro Particolare (vedi allegato n°45), a favore di ***;

- annotazione ad iscrizione per proroga durata con atto ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 14/05/2015, repertorio n°129486, raccolta n°13578, trascritta a Pistoia in data 21/05/2015 al n°457 di Registro Particolare (vedi allegato n°46), a favore di ***

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il complesso in oggetto risulta ricadere all'interno della "Zona Territoriale omogenea D1", nello specifico tra le "Zone Artigianali ed Industriali di completamento" di cui all'art. 16 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano di Fabbricazione vigente dell'ex Comune di Piteglio.

Per tali tipologie di zone è consentita l'installazione di magazzini, depositi, servizi aziendali e locali per la commercializzazione, nonché l'edificazione di abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, nella misura massima di 2 appartamenti di superficie massima utile di mq 110 ciascuno; è vietato l'insediamento di laboratori con lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura.

Per le zone D1, nello specifico, sono consentite: ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni fino a saturazione dell'incide con i seguenti parametri:

1) per l'insediamento di nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli esistenti:

- indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,60
- rapporto di copertura RC = 50% mq/mq
- distanza minima dalle strade D= 5 ml
- altezza massima H max = 11 ml inclusi i volumi concernenti abitazioni di servizio, uffici, sale di esposizione e con la esclusione di attrezzature e volumi tecnici
- parcheggi privati = 10 mq / 100 mq di superficie fondiaria

Della volumetria che si realizza il 20% potrà essere destinato ad uffici, mostre ed esposizioni.

Per gli edifici artigianali ed industriali esistenti nei centri abitati (ed incompatibili con i vincoli di zona) è previsto il loro trasferimento nelle apposite zone artigianali di espansione o di completamento previste dal Piano di Fabbricazione; nessuna concessione edilizia e nessuna autorizzazione edilizia sarà rilasciata per ampliamenti o ristrutturazioni, sarà consentita la straordinaria manutenzione.

Per le cartiere esistenti nel territorio comunale, ove siano dimostrate le esigenze finalizzate ad una maggiore produttività dell'azienda, sono consentiti oltre alla demolizione, ricostruzione e alla ristrutturazione nei limiti dei parametri sopra fissati, anche ampliamenti funzionali fino al 40% della cubatura esistente.

Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Piano di Fabbricazione (vedi allegato n°29).

Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., ma risulta tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. medesimo, in particolare ai sensi della lett. c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°30).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute presso l'archivio edilizia del Comune di San Marcello Piteglio (PT), nonché dalla lettura dei titoli di provenienza, l'unità immobiliare in oggetto risulta edificata in epoca remota, addirittura l'origine è riconducibile all'anno 1822 come riportato sulla targa esposta a lato del cancello di accesso; per interventi successivi risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n°1 del 28/08/2008 (P.E. n°4/2008) rilasciata a **** Omissis **** per modifiche interne ed esterne eseguite in assenza di titolo abilitativo su porzione di fabbricato ad uso industriale-artigianale.

Per l'unità in oggetto, non è stata rintracciato alcun Permesso/Attestazione di Agibilità; lo stato di conservazione attuale ne impedisce ad oggi l'ottenimento.

Vengono allegati in copia un estratto dei titoli abilitativi edilizi sopra citati con gli elaborati grafici inerenti l'ultimo stato licenziato (vedi allegato n°47).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla Attestazione di Conformità in Sanatoria n°1 del 28/08/2008 sopra citata, con lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi del 28/08/2024, 03/09/2024 e 25/09/2024, sono emerse differenze diffuse interne ed esterne che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica e/o di rilievo" commessi nella redazione dei precedenti elaborati grafici; oltre a ciò sono state riscontrate opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, nello specifico trattasi di due tettoie esterne che insistono sul lastrico solare e di un locale deposito che insiste sulla corte esclusiva.

L'unità immobiliare, pertanto, dovrà essere posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia con il perfetto allineamento resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto (secondo il rilievo effettuato) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato, al fine di evidenziare le differenze sopra citate (vedi allegato n°48), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione dei sopralluoghi presso l'immobile (vedi allegato n°49).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le differenze sopra elencate. In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di San Marcello Piteglio ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre preliminarmente procedere con l'eliminazione delle opere abusate non sanabili in quanto incidenti sui parametri urbanistici per i quali il lotto non risulta avere disponibilità e/o caratteristiche tali da consentirne il rispetto integrale, oltre che per mancanza dell'idoneità strutturale tale rendere necessarie opere di adeguamento non convenienti da un punto di vista economico in rapporto al loro valore; in particolare si rendono necessari i seguenti interventi:

- eliminazione due tettoie presenti sul lastrico solare;
- eliminazione locale deposito presente sulla corte esclusiva.

Per le residue differenze, al fine di allineare perfettamente il bene è sufficiente presentare al Comune di San Marcello Piteglio una pratica edilizia di deposito per correzione degli "errori di rappresentazione grafica", per la quale al momento non è previsto il pagamento di alcuna sanzione.

I costi per la regolarizzazione, incluse le opere preliminari di demolizione delle opere non sanabili, comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 9.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°50, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato dotato di accessi plurimi, sia indipendenti che a comune, con presenza di parti a comune per legge e destinazione quali fondazioni, murature portanti, coperture ed in minima parte anche impianti.

Durante i sopralluoghi effettuati non è stata rilevata la presenza di alcuna targa con l'indicazione delle generalità e dei recapiti di un amministratore, prevista ai sensi dal comma 5 art. 1129 del codice civile laddove nominato; da informazioni fornite dai legali rappresentanti della società esecutata, risulta confermata sia la mancanza di amministratore che di regolamento condominiale, le spese che interessano le parti comuni vengono pertanto gestite in maniera autonoma fra i singoli proprietari, al riguardo non vi è conto di debiti ascrivibili al bene oggetto di esecuzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione, ed in particolare la loro conformazione, le condizioni di accessibilità e fruizione, nonché la relativa consistenza, considerato che trattasi di due distinte unità immobiliari e che il pignoramento colpisce l'intera quota di ciascuna, il sottoscritto ha ritenuto di dover procedere con la formazione di due lotti distinti mantenendo l'attuale suddivisione delle unità così come consolidata oramai da tempo.

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. C.M., piano T-1

Porzione di un più ampio complesso immobiliare di remota costruzione denominato "****" ubicato in Comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione La Lima, avente accesso pedonale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n°12 (c.d. S.S. n°12 dell'Abetone e del Brennero) e la Strada Statale n°66 (c.d. S.S. n°66 Pistoiese), esattamente tra i civici n°134 e n°136 della via Nazionale, ma privo di un proprio civico, attraverso il transito su corte di proprietà dei soci della odierna eseguita identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT) sezione B in foglio di mappa ** dalla particella **. Più precisamente trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio industriale, disposta a piano primo e con minime porzioni di vano scala ai piani terra e secondo, oltre corte esclusiva di accesso a piano terra, dotata di quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano primo da tre locali contigui ad uso laboratorio, due vani ad uso magazzino/deposito, un locale cisterne/sgombero con accesso e altezza limitati oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato di corte esclusiva a piano terra, oltre rampe di scale interne di salita a piano secondo e di discesa a piano terra con porte tamponate e pertanto prive di collegamento con ulteriori vani produttivi; viene precisato al riguardo che su porzione del lastrico solare e della corte esclusiva sono presenti strutture abusive da rimuovere, delle quali si dirà in dettaglio al paragrafo relativo alla conformità urbanistica. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°48). Il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto sorge, come detto, lungo la via Nazionale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n°12 e la Strada Statale n°66, nella frazione La Lima del Comune di San Marcello Piteglio (PT), in zona montana di media altitudine (circa 800 m s.l.m.), distante circa 3,5 km dal centro abitato di San Marcello e circa 7 km da quello di Piteglio dove sono presenti tutti i principali servizi; il contesto è quello tipico della montagna pistoiese, con piccoli agglomerati disposti lungo la viabilità primaria, come quello in cui è inserito il complesso in oggetto, misti a edifici sparsi a destinazione prevalentemente residenziale e/o produttiva legata alla conduzione dei terreni. La posizione può dirsi certamente comoda per la destinazione in ambito montano, avendo accesso direttamente da viabilità primaria; per i collegamenti il più vicino casello autostradale è quello di Pistoia distante circa 35 km, mentre per ciò che attiene la rete ferroviaria la stazione più vicina è quella di Pracchia sulla linea "Porrettana" distante circa 16 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 64, Sub. 63, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 289.700,00

Per la stima del bene in oggetto, il sottoscritto ha dapprima effettuato una indagine di mercato al fine di rintracciare immobili con caratteristiche simili e ubicazione prossima, riscontrando però l'assenza di comparabili utili e idonei a consentire l'adozione del metodo di stima c.d. "del confronto", la tipologia di

ASTE GIUDIZIARIE

immobile rientra in effetti nelle categorie speciali e di conseguenza il mercato relativo è limitato, la sua ubicazione poi in questo momento rende evidentemente non possibile l'adozione di tale metodo. In ragione di ciò, il sottoscritto procederà pertanto alla stima del bene adottando il metodo c.d. "del costo", andando ad effettuare il calcolo del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, ovvero attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale.

In particolare, il calcolo verrà effettuato secondo la seguente formula: $V = (V_n - D)$

dove:

V = valore del bene in oggetto

V_n = valore di mercato a nuovo (K + P)

D = deprezzamento (Df + Of + Oe)

e per le componenti elementari:

K = costo di produzione (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)

P = profitto normale del promotore

C1 = valore dell'area

C2 = costo di realizzazione a nuovo delle strutture

C3 = costo a nuovo degli impianti fissi

C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo

C5 = oneri concessori e di urbanizzazione

C6 = oneri finanziari

Df = deterioramento fisico

Of = obsolescenza funzionale

Oe = obsolescenza esterna

Individuazione dei singoli parametri di stima.

Per ciascuna componente elementare sopra riportata, vengono indicati di seguito i relativi valori.

C1) valore dell'area

Nel caso specifico, valutate le caratteristiche di conformazione del lotto ed in modo particolare la sua consistenza in rapporto all'edificato, nonché la presenza di ulteriori unità immobiliari, si ritiene corretto calcolare il valore dell'area in percentuale sul costo di realizzazione a nuovo, con una incidenza individuata nella misura del 5%; quanto sopra secondo le indicazioni contenute nel prontuario pubblicato nel 2019 da Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Firenze per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale.

C2 + C3) costo di realizzazione a nuovo delle strutture e degli impianti fissi

Tale parametro viene desunto dalla tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni etc. pubblicato dagli Ordini Architetti e Ingegneri di Grosseto per l'anno 2024, redatto sulla base del Prezziario Lavori Pubblici della Regione Toscana (vedi allegato n°53); il costo indicato è pari a 641 €/mq di superficie al netto di murature esterne ed interne, applicando poi una riduzione del 10% per volumetrie superiori a 3.000 mc.

C4) spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo

Considerata l'attività necessaria in rapporto al grado di complessità dell'opera, le spese tecniche vengono indicate in percentuale sul costo di realizzazione a nuovo, con una incidenza individuata nella misura del 8%; quanto sopra tenuto conto delle indicazioni e dei parametri contenuti nel regolamento di cui al D.M. 140/2012.

C5) oneri concessori e di urbanizzazione

L'incidenza di tali oneri viene calcolata applicando il valore unitario corrente di 25,63 € stabilito dal Comune di San Marcello Piteglio, alla superficie utile comprensiva di accessori e servizi.

C6) oneri finanziari

In tale parametro vengono inseriti gli interessi passivi sul capitale di anticipazione che il promotore immobiliare sostiene per l'esecuzione delle opere; tenuto conto dell'entità dell'intervento e degli interessi correnti, viene considerata una incidenza percentuale sul costo di realizzazione a nuovo individuata nella misura del 6%.

P) profitto normale del promotore

Il profitto è dato dalla remunerazione ordinaria connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare da parte del promotore; tale profitto viene considerato in percentuale sul costo di realizzazione a nuovo, con una incidenza individuata nella misura del 8%.

Df) deterioramento fisico

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto dell'usura (vetustà), dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire; per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula: $Df = C \times (1 - t/n)$ dove:

Df = valore del deprezzamento

C = costo dell'impianto, struttura, finiture

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture

n = vita utile dell'impianto, struttura, finiture

La vita utile delle varie specifiche componenti può considerarsi compresa tra:

- struttura: 80 anni (pertanto già raggiunto il termine)
- impianti: 30 anni (pertanto già raggiunto il termine)
- finiture: 40 anni (pertanto già raggiunto il termine)

In ragione di ciò, al fine di valorizzare il deprezzamento, deve essere considerato il minimo valore residuo (Vr) al termine della vita utile che, per ciascun componente, può considerarsi compreso tra:

- struttura: 50%
- impianti: 10%
- finiture: 20%

con l'applicazione della seguente formula: $Df = (C - Vr)$

Le incidenze di valore di ciascun componente sul costo totale, necessarie a "pesare" il deprezzamento, possono essere così valutate:

- struttura: 40%
- impianti: 25%
- finiture: 35%

Of = obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori, determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste degli utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche; nel caso specifico per tale parametro è da ritenersi congruo un abbattimento percentuale nella misura del 20%.

Oe = obsolescenza esterna

L'obsolescenza esterna, invece, deriva da cause esogene all'immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima, quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, etc.; nel caso specifico per tale parametro è da ritenersi congruo un abbattimento percentuale nella misura del 10%.

Determinazione del valore di mercato.

Viene determinato di seguito il valore di mercato del bene in oggetto, mediante sviluppo dei calcoli con l'applicazione dei parametri sopra individuati, partendo dal conteggio del costo di costruzione a nuovo riportato nella tabella allegata con il n°56 alla presente perizia.

K = costo di produzione (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)

dove:

C1 = 917.213,31 € * 5% => 45.860,67 €

C2 + C3 = vedi allegato n°56 => 917.213,31 €

C4 = 917.213,31 € * 8% => 73.377,06 €

C5 = vedi allegato n°57 => 46.620,97 €

C6 = 917.213,31 € * 6% => 55.032,80 €

pertanto:

K = (45.860,67 € + 917.213,31 € + 73.377,06 € + 46.620,97 € + 55.032,80 €) =>
=> 1.138.104,81 €

P = profitto normale del promotore

P = 917.213,31 € * 8% => 73.377,06 €

Vn = valore di mercato a nuovo (K + P)

Vn = 1.138.104,81 € + 73.377,06 € => 1.211.481,87 €

D = deprezzamento (Df + Of + Oe)

dove:

Df = (C - Vr)

C (strutture) = 917.213,31 € * 40% => 366.885,32 €

C (impianti) = 917.213,31 € * 25% => 229.303,33 €

C (finiture) = 917.213,31 € * 35% => 321.024,66 €

Tenuto conto, come detto, del raggiungimento del termine vita utile, si considera il valore residuo (Vr) secondo le percentuali sopra indicate:

Vr (strutture) = 366.885,32 € * 50% => 183.442,66 €

Vr (impianti) = 229.303,33 € * 10% => 22.930,33 €

Vr (finiture) = 321.024,66 € * 20% => 64.204,93 €

Df = (366.885,32 € - 183.442,66 €) + (229.303,33 € - 22.930,33 €) + (321.024,66 € - 64.204,93 €) =>
646.635,39 €

Of = 917.213,31 € * 20% => 183.442,66 €

Oe = 917.213,31 € * 10% => 91.721,33 €

pertanto:

D = (646.635,39 € + 183.442,66 € + 91.721,33 €) => 921.799,38 €

In base al calcolo del costo di ricostruzione e del deprezzamento esposti sopra, lo scrivente ritiene che il valore commerciale da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari a:

V = (Vn - D) = (1.211.481,87 € - 921.799,38 €) => 289.682,49 € arrotondabile a 289.700,00 € (corrispondente a 160,06 €/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato industriale San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. C.M., piano T-1	1809,90 mq	160,06 €/mq	€ 289.700,00	100,00%	€ 289.700,00

Valore di stima:	€ 289.700,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 289.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€

Valore finale di stima: € 251.730,00

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di mercato stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 28.970,00 (euro ventottomilanovecentosettanta/00). Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

- i tempi della vendita solitamente non brevi, durante i quali si determina spesso un degrado delle condizioni del bene dovuto all'assenza di manutenzione;
- le condizioni di pagamento con il versamento del saldo prezzo in un tempo ridotto, a fronte di una tempistica incerta per l'immissione in possesso;
- l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Oltre a quanto sopra, deve poi essere applicata una ulteriore detrazione relativa al costo per la regolarizzazione catastale e urbanistica oltre che dei lavori di ripristino da eseguire sul bene, stimato in € 9.000,00 (euro novemila/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°50.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 251.730,00 (euro duecentocinquantunomilasettecentotrenta/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata trasmessa dal sottoscritto a mezzo PEC in data 08/10/2024 (vedi allegato n°58) al legale del creditore procedente, oltre che alla società esecutata, ricordando loro che possono essere depositate in PCT note ed osservazioni alla relazione di stima secondo le disposizioni del G.E., note da inviarsi anche al sottoscritto Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 08/10/2024

L'Esperto ex art. 568



c.p.c. Geom. Laurenzi Luca



ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione raccomandata A/R in data 01/08/2024 per data sopralluogo a società esecutata e relativi soci (Aggiornamento al 01/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 01/08/2024 per data sopralluogo a società esecutata e legale creditore procedente (Aggiornamento al 01/08/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comunicazioni PEC per individuazione data sopralluogo a custode giudiziario (Aggiornamento al 19/07/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale primo sopralluogo del 28/08/2024 redatto da custode giudiziario (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Copia atto di trasformazione in s.n.c. e modifica patti Notaio Antonio Marrese del 27/09/2019 (Aggiornamento al 20/09/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Copia atto di modifica patti sociali di s.a.s. Notaio Antonio Marrese del 24/11/2017 (Aggiornamento al 20/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Copia atto di vendita Notaio Antonio Marrese del 16/07/2009 (Aggiornamento al 20/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64/A (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia atto di compravendita Notaio Ciro Lenzi del 05/06/1986 (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 58 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 59 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 60 (Aggiornamento al 29/06/2024)

- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 61 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 33 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Comune di San Marcello Piteglio fg. 5, part. 64 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Comune di San Marcello Piteglio sez. B, fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Copia contratto locazione del 01/04/2013 registrato a PT al n°3565 serie 3 anno 2013 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Copia contratto locazione del 01/01/2023 registrato a PT al n°2436 serie 3T anno 2023 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Richiesta PEC in data 23/09/2024 a Agenzia Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Risposta mail in data 27/09/2024 e PEC in data 01/10/2024 da Agenzia Entrate su verifica contratti locazione e/o comodato (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Copia nota ipoteca iscritta a Pistoia il 21/07/2009 n°1427 R.P. (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Copia nota pignoramento trascritto a Pistoia il 18/06/2024 al n°4027 R.P. (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Copia nota annotazione trascritta a Pistoia il 03/05/2011 al n°557 R.P. (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Copia nota annotazione trascritta a Pistoia il 02/12/2016 al n°1244 R.P. (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 29 Estratti di mappa - Estratto cartografia e N.T.A. del Piano di Fabbricazione vigente Comune di Piteglio (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 30 Estratti di mappa - Estratto cartografia Regione Toscana P.I.T. con valenza di piano paesaggistico (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - Copia estratto titoli edilizi e ultimo elaborato grafico licenziato immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, rilievo stato attuale, stato sovrapposto immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 33 Foto - Documentazione fotografica immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Tabella riepilogativa costi regolarizzazione bene Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Copia atto di modifica di patti sociali di s.a.s. Notaio Antonio Marrese del 02/12/2010 (Aggiornamento al 20/09/2024)

- ✓ N° 36 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Copia atto di compravendita Notaio Ciro Lenzi del 26/11/1980 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 39 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 40 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Piteglio CF fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 41 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Comune di San Marcello Piteglio sez. B, fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 42 Altri allegati - Copia atto di compravendita Notaio Raffaele Lenzi del 07/11/1989 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Copia nota ipoteca iscritta a Pistoia il 06/08/2009 n°1718 R.P. (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Copia nota annotazione trascritta a Pistoia il 16/07/2013 al n°726 R.P. (Aggiornamento al 05/10/2024)
- ✓ N° 45 Altri allegati - Copia nota annotazione trascritta a Pistoia il 16/07/2013 al n°727 R.P. (Aggiornamento al 05/10/2024)
- ✓ N° 46 Altri allegati - Copia nota annotazione trascritta a Pistoia il 21/05/2015 al n°457 R.P. (Aggiornamento al 05/10/2024)
- ✓ N° 47 Concessione edilizia - Copia estratto titoli edilizi e ultimo elaborato grafico licenziato immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 48 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, rilievo stato attuale, stato sovrapposto immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 49 Foto - Documentazione fotografica immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 50 Altri allegati - Tabella riepilogativa costi regolarizzazione bene Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 51 Altri allegati - Copia quotazioni immobiliari Agenzia Entrate per locazione immobili comparabili a porzione immobile in Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 52 Altri allegati - Copia quotazioni Borsino Immobiliare per locazione immobili comparabili a porzione immobile in Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 53 Altri allegati - Tabella costi di costruzione Ordine Architetti e Ingegneri Grosseto (Aggiornamento al 30/09/2024)



✓ N° 54 Altri allegati - Tabella calcolo costo di costruzione a nuovo immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 30/09/2024)

✓ N° 55 Altri allegati - Tabella calcolo oneri di urbanizzazione immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 62 (Aggiornamento al 30/09/2024)

✓ N° 56 Altri allegati - Tabella calcolo costo di costruzione a nuovo immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 30/09/2024)

✓ N° 57 Altri allegati - Tabella calcolo oneri di urbanizzazione immobile Comune di San Marcello Piteglio CF sez. B fg. 5, part. 64, sub. 63 (Aggiornamento al 30/09/2024)



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. C.M., piano T-1

Porzione di un più ampio complesso immobiliare di remota costruzione denominato "ex ***" ubicato in Comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione La Lima, avente accesso pedonale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n°12 (c.d. S.S. n°12 dell'Abetone e del Brennero) e la Strada Statale n°66 (c.d. S.S. n°66 Pistoiese), esattamente tra i civici n°134 e n°136 della via Nazionale, ma privo di un proprio civico, attraverso il transito su corte di proprietà dei soci della odierna eseguita identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT) sezione B in foglio di mappa ** dalla particella **. Più precisamente trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio industriale, disposta a piano primo e con minime porzioni di vano scala ai piani terra e secondo, oltre corte esclusiva di accesso a piano terra, dotata di quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano primo da tre locali contigui ad uso laboratorio, due vani ad uso magazzino/deposito, un locale cisterne/sgombero con accesso e altezza limitati oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato di corte esclusiva a piano terra, oltre rampe di scale interne di salita a piano secondo e di discesa a piano terra con porte tamponate e pertanto prive di collegamento con ulteriori vani produttivi; viene precisato al riguardo che su porzione del lastrico solare e della corte esclusiva sono presenti strutture abusive da rimuovere, delle quali si dirà in dettaglio al paragrafo relativo alla conformità urbanistica. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°48). Il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto sorge, come detto, lungo la via Nazionale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n°12 e la Strada Statale n°66, nella frazione La Lima del Comune di San Marcello Piteglio (PT), in zona montana di media altitudine (circa 800 m s.l.m.), distante circa 3,5 km dal centro abitato di San Marcello e circa 7 km da quello di Piteglio dove sono presenti tutti i principali servizi; il contesto è quello tipico della montagna pistoiese, con piccoli agglomerati disposti lungo la viabilità primaria, come quello in cui è inserito il complesso in oggetto, misti a edifici sparsi a destinazione prevalentemente residenziale e/o produttiva legata alla conduzione dei terreni. La posizione può dirsi certamente comoda per la destinazione in ambito montano, avendo accesso direttamente da viabilità primaria; per i collegamenti il più vicino casello autostradale è quello di Pistoia distante circa 35 km, mentre per ciò che attiene la rete ferroviaria la stazione più vicina è quella di Pracchia sulla linea "Porrettana" distante circa 16 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 64, Sub. 63, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il complesso in oggetto risulta ricadere all'interno della "Zona Territoriale omogenea D1", nello specifico tra le "Zone Artigianali ed Industriali di completamento" di cui all'art. 16 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano di Fabbricazione vigente dell'ex Comune di Piteglio. Per tali tipologie di zone è consentita l'installazione di magazzini, depositi, servizi aziendali e locali per la commercializzazione, nonché l'edificazione di abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, nella misura massima di 2 appartamenti di superficie massima utile di mq 110 ciascuno; è vietato l'insediamento di laboratori con lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura. Per le zone D1, nello specifico, sono consentite: ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni fino a saturazione dell'incide con i seguenti parametri: 1) per l'insediamento di nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli

esistenti: - indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,60 - rapporto di copertura RC = 50% mq/mq - distanza minima dalle strade D= 5 ml - altezza massima H max = 11 ml inclusi i volumi concernenti abitazioni di servizio, uffici, sale di esposizione e con la esclusione di attrezzature e volumi tecnici - parcheggi privati = 10 mq / 100 mq di superficie fondiaria Della volumetria che si realizza il 20% potrà essere destinato ad uffici, mostre ed esposizioni. Per gli edifici artigianali ed industriali esistenti nei centri abitati (ed incompatibili con i vincoli di zona) è previsto il loro trasferimento nelle apposite zone artigianali di espansione o di completamento previste dal Piano di Fabbricazione; nessuna concessione edilizia e nessuna autorizzazione edilizia sarà rilasciata per ampliamenti o ristrutturazioni, sarà consentita la straordinaria manutenzione. Per le cartiere esistenti nel territorio comunale, ove siano dimostrate le esigenze finalizzate ad una maggiore produttività dell'azienda, sono consentiti oltre alla demolizione, ricostruzione e alla ristrutturazione nei limiti dei parametri sopra fissati, anche ampliamenti funzionali fino al 40% della cubatura esistente. Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Piano di Fabbricazione (vedi allegato n°29). Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., ma risulta tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. medesimo, in particolare ai sensi della lett. c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°30).

Prezzo base d'asta: € 251.730,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 251.730,00

Bene N° 2 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. C.M., piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 64, Sub. 63, Categoria D1	Superficie	1809,90 mq
Stato conservativo:	La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in pessimo stato di conservazione, con ampie superfici divenute oramai inutilizzabili per la funzione, stante la presenza di diffuse infiltrazioni dalle coperture oltre ad un deterioramento non recuperabile di finiture e impianti, la cui epoca di ultima ristrutturazione risale a circa 40 anni fa, secondo quanto risultante dalle pratiche edilizie rintracciate presso l'archivio edilizia comunale, evidentemente non mantenuta in maniera adeguata nel tempo dagli occupanti. Allo stato attuale l'unità inutilizzata da tempo a giudicare dalle condizioni rinvenute all'interno in sede di sopralluogo, presenta danneggiamenti diffusi sia nelle finiture che nelle dotazioni impiantistiche, al momento non funzionanti, oltre a evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura e dai piani superiori senza però apparentemente aver intaccato la stabilità strutturale dei solai. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti risultano essere dismessi e non più funzionanti. Le condizioni attuali dell'immobile sono tali da richiedere ad oggi una totale ristrutturazione dell'unità, con rifacimento integrale di impianti e finiture in genere, sia interne che esterne, con intervento anche su porzioni di strutture comuni, quali a titolo di esempio alcune coperture.		

<p>Descrizione:</p>	<p>Porzione di un più ampio complesso immobiliare di remota costruzione denominato "ex +++" ubicato in Comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione La Lima, avente accesso pedonale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n°12 (c.d. S.S. n°12 dell'Abetone e del Brennero) e la Strada Statale n°66 (c.d. S.S. n°66 Pistoiese), esattamente tra i civici n°134 e n°136 della via Nazionale, ma privo di un proprio civico, attraverso il transito su corte di proprietà dei soci della odierna esecutata identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio (PT) sezione B in foglio di mappa ** dalla particella **. Più precisamente trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio industriale, disposta a piano primo e con minime porzioni di vano scala ai piani terra e secondo, oltre corte esclusiva di accesso a piano terra, dotata di quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano primo da tre locali contigui ad uso laboratorio, due vani ad uso magazzino/deposito, un locale cisterne/sgombero con accesso e altezza limitati oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato di corte esclusiva a piano terra, oltre rampe di scale interne di salita a piano secondo e di discesa a piano terra con porte tamponate e pertanto prive di collegamento con ulteriori vani produttivi; viene precisato al riguardo che su porzione del lastrico solare e della corte esclusiva sono presenti strutture abusive da rimuovere, delle quali si dirà in dettaglio al paragrafo relativo alla conformità urbanistica. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°48). Il complesso di cui fa parte la porzione in oggetto sorge, come detto, lungo la via Nazionale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n°12 e la Strada Statale n°66, nella frazione La Lima del Comune di San Marcello Piteglio (PT), in zona montana di media altitudine (circa 800 m s.l.m.), distante circa 3,5 km dal centro abitato di San Marcello e circa 7 km da quello di Piteglio dove sono presenti tutti i principali servizi; il contesto è quello tipico della montagna pistoiese, con piccoli agglomerati disposti lungo la viabilità primaria, come quello in cui è inserito il complesso in oggetto, misti a edifici sparsi a destinazione prevalentemente residenziale e/o produttiva legata alla conduzione dei</p>
----------------------------	---

	<p>terreni. La posizione può dirsi certamente comoda per la destinazione in ambito montano, avendo accesso direttamente da viabilità primaria; per i collegamenti il più vicino casello autostradale è quello di Pistoia distante circa 35 km, mentre per ciò che attiene la rete ferroviaria la stazione più vicina è quella di Pracchia sulla linea "Porrettana" distante circa 16 km.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>N.D.</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Libero</p>

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA NAZIONALE N. C.M., PIANO T-1

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/08/2009
Reg. gen. 7338 - Reg. part. 1718
Quota: 1/1
Importo: ***
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € ***
Spese: € ***
Percentuale interessi: 3,123 %
Rogante: Notaio Antonio Marrese di Pistoia
Data: 31/07/2009
N° repertorio: 115985
N° raccolta: 10425
Note: La nota di iscrizione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°43).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 18/06/2024
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4027
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°26).

ASTE
GIUDIZIARIE

Annotazioni a iscrizioni

- **Proroga durata**
Iscritto a Pistoia (PT) il 16/07/2013
Reg. gen. 5117 - Reg. part. 726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di annotazione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°44).
- **Modifica tasso d'interesse**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Iscritto a Pistoia (PT) il 16/07/2013

Reg. gen. 5118 - Reg. part. 727

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di annotazione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°45).

- **Proroga durata**

Iscritto a Pistoia (PT) il 21/05/2015

Reg. gen. 3434 - Reg. part. 457

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di annotazione è stata acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia e viene allegata alla presente (vedi allegato n°46).