

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.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. 140, piano S1-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 carrabile e 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 dal civico n°140 della via Nazionale 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 con annessi uffici, disposta su più corpi contigui in larga misura a piano terra ed in minima parte a piano interrato e piano primo collegati con scale interne e con quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano terra da sei vani ad uso laboratorio, quattro vani ad uso magazzino, due locali ufficio, un locale quadri elettrici, un locale centrale termica, tre gruppi di servizi igienici, portineria oltre disimpegni e accessori, a piano interrato da ampio locale ad uso magazzino, a piano primo da cinque locali ufficio, due gruppi di servizi igienici oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato da corte interna esclusiva su porzione della quale insiste una tettoia.

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°32).

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 vendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 16/07/2009, repertorio n°115862, raccolta n°10347, registrato a Pistoia il 21/07/2009 al n°865 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°3922 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°7).

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 62 (vedi allegato n°8);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64, subalterno 62 (vedi allegato n°9);
- 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 eseguita **** Omissis **** con sede in San Marcello Piteglio (PT) codice fiscale e partita IVA ***, in virtù dell'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 (vedi allegato n°5).

CONFINI

Esaminando i titoli di provenienza, si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri; si precisa al riguardo che tali confini sono stati desunti dall'atto di vendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 16/07/2009, repertorio n°115862 (vedi allegato n°7), in quanto nei successivi non risultano indicati.

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 eseguita;
- a ovest con proprietà **** Omissis **** in parte, **** Omissis **** in parte;
- a est con affacci su proprietà **** Omissis **** in parte, **** Omissis **** in parte;
- a sud con proprietà **** Omissis **** e **** 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 lato est	1645,00 mq	1890,00 mq	1	1890,00 mq	6,20 m	Terra
Vani uso laboratorio lato ovest	390,00 mq	435,00 mq	1	435,00 mq	7,43 m	Terra
Vani uso magazzino	103,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	4,15 m	Terra
Vani uso magazzino	255,00 mq	290,00 mq	0,50	145,00 mq	2,33 m	Interrato
Vani uso ufficio	28,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,18 m	Terra
Vani uso ufficio	125,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,60 m	Primo
Locale quadri elettrici	15,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	4,28 m	Terra
Locale centrale termica	8,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,50 m	Terra
Servizi igienici	51,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	Terra
Servizi igienici	23,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,88 m	Primo
Portineria	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,80 m	Terra
Disimpegni e accessori	250,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	3,68 m	Terra

Disimpegni e accessori	28,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,83 m	Primo
Tettoia aperta	75,00 mq	75,00 mq	0,25	18,75 mq	4,85 m	Terra
Corte	550,00 mq	550,00 mq	0,10	55,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3409,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3409,75 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 4,25 ml circa a 8,15 ml circa per la porzione est e da 3,80 ml circa a 11,05 ml circa per la porzione ovest, con superfici lorde rispettivamente pari a 1.890 mq circa e 435 mq circa, con superfici nette rispettivamente pari a 1.645 mq circa e 390 mq circa;
- vani ad uso magazzino con altezza interna variabile da 2,40 ml circa a 5,90 ml circa, con superficie lorda pari a 135 mq circa e superficie netta pari a 103 mq circa;
- due locali ufficio a piano terra con altezza interna variabile da 2,15 ml circa a 2,20 ml circa, con superficie lorda pari a 37 mq circa e superficie netta pari a 28 mq circa;
- locale quadri elettrici con altezza interna variabile da 3,25 ml circa a 5,30 ml circa, con superficie lorda pari a 22 mq circa e superficie netta pari a 15 mq circa;
- locale centrale termica con altezza interna 2,50 ml circa, con superficie lorda pari a 12 mq circa e superficie netta pari a 8 mq circa;
- tre gruppi di servizi igienici a piano terra con altezza interna variabile da 2,20 ml circa a 3,40 ml circa, con superficie lorda pari a 75 mq circa e superficie netta pari a 51 mq circa;
- locali portineria con altezza interna variabile da 2,65 ml circa a 2,95 ml circa, con superficie lorda pari a 13 mq circa e superficie netta pari a 11 mq circa;
- disimpegni e accessori a piano terra con altezza interna variabile da 1,95 ml circa a 5,40 ml circa, con superficie lorda pari a 350 mq circa e superficie netta pari a 250 mq circa;
- magazzino a piano interrato con altezza interna variabile da 1,80 ml circa a 2,85 ml circa, con superficie lorda pari a 290 mq circa e superficie netta pari a 255 mq circa;
- cinque locali ufficio a piano primo con altezza interna variabile da 3,05 ml circa a 4,15 ml circa, con superficie lorda pari a 155 mq circa e superficie netta pari a 125 mq circa;
- due gruppi di servizi igienici a piano primo con altezza interna variabile da 2,30 ml circa a 3,45 ml circa, con superficie lorda pari a 32 mq circa e superficie netta pari a 23 mq circa;
- disimpegni e accessori a piano primo con altezza interna variabile da 2,40 ml circa a 3,25 ml circa, con superficie lorda pari a 35 mq circa e superficie netta pari a 28 mq circa;
- tettoia con altezza variabile da 5,50 ml circa a 4,20 ml circa, con superficie pari a 75 mq circa;
- corte interna esclusiva con superficie pari a 550 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1986 al 05/06/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 33 Categoria I

		Piano T-1
Dal 05/06/1986 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 33 Categoria I Piano T-1
Dal 03/07/2002 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 60 Categoria D1 Rendita € 3.404,00 Piano T-1
Dal 03/07/2002 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 61 Categoria D1 Rendita € 4.966,00 Piano T-1
Dal 03/07/2002 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 58 Categoria D1 Rendita € 3.262,00 Piano S1-T
Dal 03/07/2002 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 59 Categoria D1 Rendita € 5.844,00 Piano S1-T-1
Dal 07/03/2007 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 62 Categoria D1 Rendita € 10.864,00 Piano S1-T-1
Dal 20/04/2007 al 04/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 62 Categoria D1 Rendita € 15.793,00 Piano S1-T-1
Dal 04/12/2007 al 16/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 62 Categoria D1 Rendita € 12.350,60 Piano S1-T-1
Dal 16/07/2009 al 01/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 64, Sub. 62 Categoria D1 Rendita € 12.350,60 Piano S1-T-1
Dal 01/01/2017 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 64, Sub. 62 Categoria D1 Rendita € 12.350,60 Piano S1-T-1
Dal 24/11/2017 al 27/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 64, Sub. 62 Categoria D1 Rendita € 12.350,60 Piano S1-T-1
Dal 27/09/2019 al 29/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 64, Sub. 62 Categoria D1 Rendita € 12.350,60

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	62		D1				12350,6 €	S1-T-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 62, categoria D/1, rendita 12.350,60 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per fusione del 07/03/2007 n°1326.1/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0024203), rettificati con variazione di classamento del 20/04/2007 n°2169.1/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0043784), ulteriormente rettificati in seguito a intervenuta conciliazione giudiziale prot. n°9508/2007 conseguente a ricorso in commissione tributaria prot. n°5660/2007 con variazione di classamento del 04/12/2007 n°6303.1/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0124745), oggetto poi di variazione toponomastica del 14/01/2013 n°1053.1/2013 in atti da pari data (pratica n°PT0003250), successiva 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 quanto segue:

- il subalterno 62 deriva dalla soppressione dei precedenti subalterni 58, 59, 60 e 61 avvenuta in virtù della denuncia di variazione per fusione del 07/03/2007 n°1326.1/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0024203) sopra citata;
- i subalterni 58, 59, 60 e 61 derivano dalla soppressione del precedente subalterno 33 avvenuta in virtù di denuncia di divisione del 03/07/2002 n°3268.1/2002 in atti da pari data (pratica n°86086);
- il subalterno 33 risulta costituita con variazione per unità afferente del 09/05/1986 n°43C.1/1986 in atti dal 17/08/1998.

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 62 (vedi allegato n°12);
- visura storica per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio, foglio 5, particella 64, subalterno 62 (vedi allegato n°13);

- visura storica per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio, foglio 5, particella 64, subalterno 58 (vedi allegato n°14);
- visura storica per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio, foglio 5, particella 64, subalterno 59 (vedi allegato n°15);
- visura storica per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio, foglio 5, particella 64, subalterno 60 (vedi allegato n°16);
- visura storica per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio, foglio 5, particella 64, subalterno 61 (vedi allegato n°17);
- visura storica per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio, foglio 5, particella 64, subalterno 33 (vedi allegato n°18).

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°20), 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 la porzione di unità destinata ad uso uffici e situata sul lato ovest entrando dal cancello carrabile, 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 che, in alcuni vani, stanno intaccando la stabilità strutturale dei solai.

Nelle restanti porzioni dell'unità risultano ugualmente presenti numerosi segni di infiltrazioni dalla copertura e dai piani superiori, con alcune zone in cui il manto è visibilmente danneggiato o addirittura mancante, anche se non sembra comunque esserci ad oggi un deterioramento a livello strutturale; le dotazioni impiantistiche risultano non più funzionanti, è presente unicamente un impianto di illuminazione precario su porzione del laboratorio lato est eseguito con linee esterne provvisorie allacciate ad una utenza Enel attiva, le finiture in generale presentano anche qui danneggiamenti diffusi.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti risultano non più funzionanti, fatto salvo l'illuminazione provvisoria sopra indicata e l'alimentazione per l'apertura elettrica del cancello di ingresso, allacciate, come detto, ad una utenza Enel attiva; i restanti servizi sono dismessi, si segnala la presenza di un allacciamento idrico da una linea che transita all'interno di una nicchia posta sul lato nord dell'edificio, sprovvista però di gruppo di misura.

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, oltre a controllo e parziale sostituzione degli elementi strutturali danneggiati, 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 vendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 16/07/2009, repertorio n°115862, sopra citato (vedi allegato n°7), all'art. 2 "La parte acquirente prende atto di tutti i patti e servitù contenuti nell'atto autenticato nelle firme del notaio Ciro Lenzi in data 05/06/1986, repertorio n°24260 ... (omissis) ... ed in particolare della servitù attiva perpetua di passo pedonale e carraio da esercitarsi limitatamente sulla corte antistante l'ingresso del complesso immobiliare distinto all'epoca al Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio in foglio ** mappale **";
- all'interno dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Ciro Lenzi di Monsummano Terme (PT) in data 05/06/1986, repertorio n°24260, sopra citato (vedi allegato n°11), "La parte venditrice costituisce a carico della residua sua proprietà ed a favore dell'immobile oggetto del presente atto, perpetua servitù di passo pedonale e carraio che si eserciterà limitatamente sulla corte antistante l'ingresso al complesso industriale e rappresentato in N.C.E.U. nel foglio di mappa ** con il mappale **. La parte venditrice si riserva il diritto di manomettere un piccolo locale adibito a servizi igienici, interrato, posto sul fronte sud/ovest, lasciando allo

stesso la piena funzionalità, nonché parte del solaio di copertura del capannone attiguo per l'eventuale realizzazione di una rampa di accesso carrabile alle unità immobiliari poste al piano primo. Le spese e gli oneri relativi ai lavori ivi comprese quelle relative alla rimessa in pristino di ciò che verrà manomesso, saranno interamente sostenute dalla parte venditrice”.

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 ***, 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.

Dall'accesso lungo la S.S. n°66, superato il cancello d'ingresso una rampa in lieve discesa conduce ad un ampio piazzale, attorno al quale si sviluppa l'unità in oggetto, costituita dalle seguenti porzioni:

- a lato dell'ingresso carrabile prospiciente la strada statale è presente anche l'accesso pedonale, costituito da un varco sul muro perimetrale; da tale passaggio si entra in un locale destinato a portineria con muratura perimetrale in blocchi di cls e/o mattoni in laterizio, privo di infissi esterni ed interni, con copertura piana impermeabilizzata ed altezza interna variabile da circa 265 a circa 295 centimetri;
- proseguendo sul lato sinistro scendendo dal cancello di accesso, si sviluppano, per circa 25 metri, diversi locali disposti su due livelli destinati a uffici, servizi igienici e locali deposito; la costruzione è prevalentemente in struttura muraria perimetrale con tramezzi interni in laterizio, copertura con manto in tegole marsigliesi, infissi esterni in legno privi di sistemi di oscuramento per tutto il blocco principale, ad esclusione del vano destinato ad ufficio posto al piano più alto nel quale risultano essere presenti delle persiane in legno; questa porzione risulta essere l'unica con altezze interne estremamente ridotte rispetto al resto del fabbricato, il primo vano che si incontra è composto da volte a crociera con altezza variabile da 160 a 230 cm circa, la restante parte del piano terra è costituita da solai con travi a voltine con altezze interne in maggior parte variabili dai 200 ai 220 cm circa, il piano primo invece presenta altezze di 320 cm circa nei disimpegni e nei locali destinati ad ufficio, ed esclusione dell'ufficio più interno avente un'altezza di 415 cm circa, i servizi igienici hanno invece un'altezza ridotta a 230 cm circa;
- proseguendo sul lato sinistro troviamo la porzione avente la maggiore altezza interna, adibita a laboratorio, la struttura è interamente composta da un telaio in cemento armato e presenta altezza interna che varia da 830 a 920 cm circa, ad esclusione della porzione centrale su cui aggetta un torrino con altezza massima di circa 1105 cm circa; il principale vano si sviluppa per una lunghezza di circa 20 metri e una profondità di circa 13 metri, al cui interno spicca la ciminiera che giunge dai piani sottostanti e prosegue notevolmente oltre la copertura; gli infissi esterni che caratterizzano il prospetto e garantiscono grande illuminazione naturale all'interno sono composti da profilati metallici e vetro;
- le restanti porzioni del fabbricato in oggetto sono composte principalmente da strutture murarie perimetrali e telai in cemento armato, con evidenti rimaneggiamenti nel tempo, con infissi esterni in profilati metallici e vetro; i grandi laboratori, con accesso da destra dell'ampio piazzale interno, presentano altezze interne variabili da 520 a 550 cm circa, ad esclusione del vano situato nell'angolo sud del suddetto piazzale che presenta un unico piano ad altezza interna di 815 cm circa e dell'ultimo vano in posizione nord con altezza interna variabile

ridotta a 240/250 cm circa; la prima porzione di laboratorio per chi giunge dalla corte presenta una copertura a doppia falda con manto in tegole marsigliesi, in questa porzione risulta inoltre essere presente un piano interrato con altezza variabile da 180 a 285 cm circa, avente accesso mediante piccola scaletta metallica, perimetrato da murature in cemento armato e frastagliato da numerosi pilastri;

- le restanti porzioni si sviluppano su più piani, di diverse proprietà, e presentano copertura in lastre cementizie ondulate presumibilmente di eternit; internamente si sviluppano magazzini e vani pluriuso principalmente sovrastati da imponenti volte a crociera con altezze interne di 500 cm circa, sono inoltre presenti due blocchi di servizi igienici con tramezzature in laterizio;

- all'interno del grande piazzale risulta inoltre essere presente una tettoia, con copertura avente dimensioni in pianta di circa 12 ml per 6 ml, oltrepassando la quale è possibile accedere ad un lungo andito che conduce ad un vano contenente i quadri elettrici, un locale deposito di difficile accesso, uno stretto corridoio che riconduce ai laboratori descritti in precedenza, per poi terminare con una grande porta che funge da confine con altre proprietà.

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 risulta posizionato lungo il muro perimetrale tergale del complesso, distante dalle porzioni 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;

- l'impianto idraulico è in larga misura sottotraccia, ma anche in questo caso non più utilizzabile, il rifornimento idrico, da informazioni fornite in sede di sopralluogo, avviene da allacciamento privo di gruppo di misura, in apposita nicchia a lato del suddetto contatore Enel;

- non risulta essere presente l'impianto termico ed eccezione della porzione di immobile destinata principalmente ad uffici, per la quale risultano presenti le tubazioni sottotraccia prive però dei termosifoni, pertanto da considerarsi del tutto inutilizzabile;

- risultano inoltre essere presenti quattro montacarichi nei locali destinati a laboratorio, che collegano il qui descritto piano terra con i restanti livelli; all'interno del laboratorio principale posto sul lato est, è presente inoltre un carroponte che si estende per l'intero tratto longitudinale seguendo la facciata prospiciente il torrente Lima.

Per ciò che attiene le pavimentazioni, nelle porzioni a laboratorio è presente un pavimento industriale, quella destinata ad uffici è in gran parte composta da mattonelle in materiali plastici e/o linoleum, nei servizi igienici sono presenti piastrelle in monocottura/ceramica, mentre la corte interna è in larga misura asfaltata e in minima parte con battuto di cemento.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/06/2023

- Scadenza contratto: 31/12/2025
- Scadenza disdetta: 30/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 125,00

In occasione del primo sopralluogo effettuato in data 28/08/2024, i legali rappresentanti della società esecutata presenti hanno dichiarato che due porzioni dell'unità immobiliare sono state concesse in locazione a due distinte società, nello specifico la società **** Omissis **** e la società **** Omissis ****; il custode giudiziario presente ha intimato l'invio di copia dei contratti allo stesso e al sottoscritto, come da verbale operazioni che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°4).

Tali contratti sono stati trasmessi al sottoscritto in data 26/09/2024, trattasi nello specifico di:

- contratto di locazione stipulato tra la società **** Omissis **** (precedente denominazione della società odierna esecutata) e la società **** Omissis **** in data 01/04/2013, registrato a Pistoia al n°3565 serie 3 anno 2013, che viene allegato in copia alla presente (vedi allegato n°21); tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 1 (uno) a partire dal 01/04/2013 fino al 31/03/2014, rinnovabile tacitamente di anno in anno salvo disdetta a mezzo raccomandata A/R con anticipo di mesi 3 (tre), con riserva per la proprietà di recedere in qualsiasi momento con preavviso di mesi 2 (due), per un canone annuo di € 13.000,00 (euro tredicimila/00) oltre I.V.A. pagabile in 4 (quattro) rate trimestrali di pari importo;

- contratto di locazione stipulato tra la società odierna esecutata e la società **** Omissis **** in data 01/01/2023, registrato a Pistoia al n°2436 serie 3T anno 2023 in data 28/06/2023, che viene allegato in copia alla presente (vedi allegato n°22); tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 1 (uno) a partire dal 01/01/2023 fino al 31/12/2023, prorogato al 31/12/2024, rinnovabile tacitamente di anno in anno salvo disdetta a mezzo raccomandata A/R con anticipo di mesi 6 (sei), per un canone annuo di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) oltre I.V.A. pagabile in 3 (tre) rate quadrimestrali anticipate di pari importo.

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 il contratto di locazione stipulato in data 01/01/2023 con la società **** Omissis ****, mentre quello precedente stipulato in data 01/04/2013 con la società **** Omissis **** non è mai stato oggetto di proroga ed inoltre riporta un altro identificativo catastale, nello specifico il subalterno 72 anziché il subalterno 62, evidentemente per un errore di trascrizione essendo tale subalterno inserito di proprietà di terzi. Riguardo tale contratto del 01/04/2013, in conseguenza della disdetta inviata in data 29/08/2024 dal custode giudiziario, la società conduttrice ha comunicato allo stesso a mezzo proprio legale in data 05/09/2024 la richiesta di risoluzione anticipata del contratto con rilascio dei locali al 30/09/2024, in ordine alla quale è già stato emesso il relativo nulla-osta da parte del G.E.; in occasione del sopralluogo ultimo effettuato dal sottoscritto in data 25/09/2024, la porzione occupata risultava in effetti già liberata di buona parte dei materiali e delle attrezzature presenti in precedenza, da informazioni prese direttamente presso il custode giudiziario, risulta essere già stata concordata la data per la riconsegna delle chiavi allo stesso.

Considerato quanto sopra, verrà effettuata la verifica del canone locativo di mercato unicamente della porzione oggetto di contratto con la ditta **** Omissis ****.

Verifica canone locativo "di mercato" del bene

In adempimento alle disposizioni contenute al punto 6 dell'incarico, viene verificata secondo i criteri e le priorità indicate l'adeguatezza del canone convenuto.

In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari di locazione per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di San Marcello Piteglio e limitrofi a breve distanza, che di seguito si espongono.

Precedenti contratti di locazione sul medesimo immobile

Il contratto di locazione attualmente in essere con la società **** Omissis **** riguarda, come detto, una porzione dell'unità immobiliare in oggetto; su altra porzione della medesima unità è stato in essere fino alla richiesta di risoluzione anticipata del 05/09/2024 il contratto di locazione con la società **** Omissis **** sopra citato (vedi allegato n°21), che può essere un utile riferimento.

Tale contratto prevedeva un canone annuo di € 13.000,00 (euro tredicimila/00) oltre I.V.A. per una superficie netta calcolata di mq 1.900 circa concessa in locazione, con un conseguente canone unitario mensile pari a: $13.000,00 / 1.900 / 12 = \text{€}/\text{mq } 0,57 \text{ x mese}$.

Considerate le caratteristiche e lo stato conservativo della porzione in oggetto, in modo particolare la totale assenza di impianti e lo stato di degrado avanzato delle finiture e di parte delle strutture con copiose infiltrazioni di acqua dalla copertura, il sottoscritto ritiene di dover applicare al valore unitario suddetto una riduzione rispettivamente del 15% (pari a 0,09 €/mq) e del 35% (pari a 0,20 €/mq), ottenendo così un valore di canone unitario pari a €/mq 0,28 x mese.

Annunci immobiliari

Lo scrivente non ha reperito in rete annunci di locazione di immobili ubicati nel Comune di San Marcello Piteglio e limitrofi a breve distanza dalla consistenza immobiliare oggetto della procedura, aventi caratteristiche comparabili con la stessa.

Banca dati Agenzia delle Entrate

Al fine di reperire ulteriori riferimenti utili alla determinazione del canone locativo medio di mercato, lo scrivente ha ispezionato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavandone un valore medio di €/mq 1,40 x mese per immobili in normale stato conservativo, come da scheda inerente l'interrogazione della banca dati che si allega alla presente con il n°51.

Considerate le caratteristiche e lo stato conservativo della porzione di immobile in oggetto, come già ampiamente descritte in precedenza, il sottoscritto ritiene di dover applicare al valore medio suddetto, una riduzione rispettivamente del 25% (pari a 0,35 €/mq) e del 50% (pari a 0,70 €/mq), ottenendo così un valore di canone unitario medio arrotondato di €/mq 0,35 x mese.

Banca dati Borsino Immobiliare

Oltre a quanto sopra, lo scrivente ha infine ispezionato la banca dati del Borsino Immobiliare, rilevandone un valore medio di €/mq 0,87 x mese per immobili in normale stato conservativo, come da scheda inerente l'interrogazione della banca dati che si allega alla presente con il n°52.

Anche in questo caso, considerate le caratteristiche e lo stato conservativo della porzione di immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene di dover applicare al valore medio suddetto, una riduzione rispettivamente del 25% (pari a 0,22 €/mq) e del 50% (pari a 0,44 €/mq), ottenendo così un valore di canone unitario medio arrotondato di €/mq 0,21 x mese.

Determinazione del canone locativo "di mercato"

In base ai valori attinti ed esposti sopra, lo scrivente ritiene che il valore unitario del canone locativo medio da attribuire alla porzione di consistenza immobiliare in oggetto sia pari ad €/mq $(0,28 + 0,35 + 0,21) / 3 = 0,28$ arrotondato a €/mq 0,30 x mese.

Considerata una superficie netta calcolata della porzione di unità concessa in locazione pari a mq 390 circa, si ottiene quindi un canone locativo mensile di mercato pari a: $0,30 \times 390 = \text{€ } 117,50$ arrotondato a € 120,00

corrispondente a € 1.440,00 oltre I.V.A. annui, pertanto inferiore al canone convenuto nel contratto di locazione attualmente in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1986 al 16/07/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi di Monsummano Terme	05/06/1986	24260	9489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	10/06/1986	3045	1965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2009 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	23/06/1986	1783	230
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese di Pistoia	16/07/2009	115862	10347
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	21/07/2009	6472	3922
		Registrazione			
Dal 24/11/2017 al 27/09/2019	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Pistoia	21/07/2009	865	1T
		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	28/11/2017	9858	6543

	Pistoia		
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
	Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Pistoia	28/11/2017	8166
Dal 27/09/2019 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Atto di trasformazione in società in nome collettivo e modifica patti	
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaio Antonio Marrese di Pistoia	27/09/2019	142330
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	10/10/2019	8575
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
	Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Pistoia	10/10/2019	6439

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 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, 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 62 (vedi allegato n°8);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64, subalterno 62 (vedi allegato n°9);
- 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 autenticato 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 autenticato 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 vendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 16/07/2009, repertorio n°115862, sopra citato (vedi allegato n°7) la società **** Omissis **** vendeva alla società **** Omissis **** il bene in oggetto. A copertura del ventennio, viene infine precisato che con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di Monsummano Terme (PT) in data 05/06/1986, repertorio n°24260, raccolta n°9489, registrato a Pescia il 23/06/1986 al n°1783 vol. 230 e trascritto a Pistoia in data 10/06/1986 al n°1965 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°11), la società **** Omissis **** acquistava dal sig. **** Omissis **** il bene in oggetto nella sua conformazione dell'epoca, identificato a Catasto Fabbricati in foglio 5 dalla particella 64/A.

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 21/07/2009
Reg. gen. 6473 - Reg. part. 1427
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: 16/07/2009
N° repertorio: 115863
N° raccolta: 10348
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°25).

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

- **Cessione dell'ipoteca**

Iscritto a Pistoia (PT) il 03/05/2011

Reg. gen. 3598 - Reg. part. 557

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°27).

- **Cessione dell'ipoteca**

Iscritto a Pistoia (PT) il 02/12/2016

Reg. gen. 9119 - Reg. part. 1244

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°28).

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia 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'Agenzia 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°8) oltre a risultati inerenti ispezione ai precedenti identificativi:

- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio (PT) foglio 5, particella 64, subalterno 62 (vedi allegato n°9);

- 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 16/07/2009, repertorio n°115863, raccolta n°10348, iscritta a Pistoia in data 21/07/2009 al n°1427 di Registro Particolare (vedi allegato n°25 - nota), a favore ***;

- 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 21/07/2009 al n°1427 di Registro Particolare sopra indicata (vedi allegato n°25), risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione ad iscrizione per cessione di ipoteca con atto ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 11/04/2011, repertorio n°92790, raccolta n°40720, trascritta a Pistoia in data 03/05/2011 al n°557 di Registro Particolare (vedi allegato n°27), a favore di ***;
- annotazione ad iscrizione per cessione di ipoteca con atto ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2016, repertorio n°39123, raccolta n°17799, trascritta a Pistoia in data 02/12/2016 al n°1244 di Registro Particolare (vedi allegato n°28), 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:

- Concessione Edilizia n°4 del 28/02/1986 (P.E. n°1/1986) rilasciata a **** Omissis **** per ristrutturazione interna con modifiche esterne al piano terra dell'ex ***;
- Concessione Edilizia n°38 del 06/11/1998 (P.E. n°115/1998) rilasciata a **** Omissis **** per frazionamento dell'unità immobiliare esistente in tre unità;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n°2 del 08/04/2008 (P.E. n°73/2007) rilasciata a **** Omissis **** per opere eseguite su porzione di fabbricato ad uso industriale-artigianale in difformità dalla Concessione Edilizia n°4 del 28/02/1986.

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°31).

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°2 del 08/04/2008 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.

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°32), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione dei sopralluoghi presso l'immobile (vedi allegato n°33).

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 esattamente 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 differenze descritte in precedenza, per poter 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 presentazione di tale pratica comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 7.200,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°34, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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.

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 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. 140, piano S1-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 carrabile e 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 dal civico n°140 della via Nazionale 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 con annessi uffici, disposta su più corpi contigui in larga misura a piano terra ed in minima parte a piano interrato e piano primo collegati con scale interne e con quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano terra da sei vani ad uso laboratorio, quattro vani ad uso magazzino, due locali ufficio, un locale quadri elettrici, un locale centrale termica, tre gruppi di servizi igienici, portineria oltre disimpegni e accessori, a piano interrato da ampio locale ad uso magazzino, a piano primo da cinque locali ufficio, due gruppi di servizi igienici oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato da corte interna esclusiva su porzione della quale insiste una tettoia. 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°32). 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. 62, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 614.000,00

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

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 ($D_f + O_f + O_e$)

e per le componenti elementari:

K = costo di produzione ($C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6$)

P = profitto normale del promotore

C_1 = valore dell'area

C_2 = costo di realizzazione a nuovo delle strutture

C_3 = costo a nuovo degli impianti fissi

C_4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo

C_5 = oneri concessori e di urbanizzazione

C_6 = oneri finanziari

D_f = deterioramento fisico

O_f = obsolescenza funzionale

O_e = 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 15%.

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°54 alla presente perizia.

$K = \text{costo di produzione } (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)$

dove:

$C1 = 1.660.462,43 \text{ €} * 5\% \Rightarrow 83.023,12 \text{ €}$

$C2 + C3 = \text{vedi allegato n°54} \Rightarrow 1.660.462,43 \text{ €}$

$C4 = 1.660.462,43 \text{ €} * 8\% \Rightarrow 132.836,99 \text{ €}$

$C5 = \text{vedi allegato n°55} \Rightarrow 91.140,28 \text{ €}$

$C6 = 1.660.462,43 \text{ €} * 6\% \Rightarrow 99.627,75 \text{ €}$

pertanto:

$K = (83.023,12 \text{ €} + 1.660.462,43 \text{ €} + 132.836,99 \text{ €} + 91.140,28 \text{ €} + 99.627,75 \text{ €}) \Rightarrow$

$\Rightarrow 2.067.090,57 \text{ €}$

$P = \text{profitto normale del promotore}$

$P = 1.660.462,43 \text{ €} * 8\% \Rightarrow 132.836,99 \text{ €}$

$V_n = \text{valore di mercato a nuovo } (K + P)$

$V_n = 2.067.090,57 \text{ €} + 132.836,99 \text{ €} \Rightarrow 2.199.927,56 \text{ €}$

$D = \text{deprezzamento } (D_f + O_f + O_e)$

dove:

$D_f = (C - V_r)$

$C \text{ (strutture)} = 1.660.462,43 \text{ €} * 40\% \Rightarrow 664.184,97 \text{ €}$

$C \text{ (impianti)} = 1.660.462,43 \text{ €} * 25\% \Rightarrow 415.115,61 \text{ €}$

$C \text{ (finiture)} = 1.660.462,43 \text{ €} * 35\% \Rightarrow 581.161,85 \text{ €}$

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

$V_r \text{ (strutture)} = 664.184,97 \text{ €} * 50\% \Rightarrow 332.092,49 \text{ €}$

$V_r \text{ (impianti)} = 415.115,61 \text{ €} * 10\% \Rightarrow 41.511,56 \text{ €}$

$V_r \text{ (finiture)} = 581.161,85 \text{ €} * 20\% \Rightarrow 116.232,37 \text{ €}$

$D_f = (664.184,97 \text{ €} - 332.092,49 \text{ €}) + (415.115,61 \text{ €} - 41.511,56 \text{ €}) + (581.161,85 \text{ €} - 116.232,37 \text{ €}) \Rightarrow 1.170.626,01 \text{ €}$

$O_f = 1.660.462,43 \text{ €} * 15\% \Rightarrow 249.069,36 \text{ €}$

$O_e = 1.660.462,43 \text{ €} * 10\% \Rightarrow 166.046,24 \text{ €}$

pertanto:

$D = (1.170.626,01 \text{ €} + 249.069,36 \text{ €} + 166.046,24 \text{ €}) \Rightarrow 1.585.741,61 \text{ €}$

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:

$V = (V_n - D) = (2.199.927,56 \text{ €} - 1.585.741,61 \text{ €}) \Rightarrow 614.185,95 \text{ €}$ arrotondabile a 614.000,00 € (corrispondente a 180,07 €/mq).

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

Bene N° 1 - Fabbricato industriale San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. 140, piano S1-T-1	3409,75 mq	180,07 €/mq	€ 614.000,00	100,00%	€ 614.000,00
Valore di stima:					€ 614.000,00

Valore di stima: € 614.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7200,00	€
Decurtazione per locazione in essere sul bene	655,00	€

Valore finale di stima: € 544.745,00

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 € 61.400,00 (euro sessantunomilaquattrocento/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, devono poi essere applicate le seguenti ulteriori detrazioni:

- detrazione relativa al costo per la regolarizzazione catastale e urbanistica oltre che dei lavori di ripristino da eseguire sul bene, stimato in € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°34;
- detrazione per la locazione in essere sull'immobile, stimata secondo il criterio indicato al punto 6 dell'incarico, ovvero calcolando il valore di un ipotetico diritto di usufrutto sulla porzione di immobile occupato, per la durata legale residua della locazione, e riducendolo del canone locatizio convenuto e ritraibile dal bene per la medesima durata, imputando la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato che l'immobile avrebbe avuto ove fosse stato libero, come da conteggio seguente:
 - valore di mercato stimato: 614.000,00 € per l'intera unità immobiliare
 - incidenza porzione locata rispetto al totale dell'unità immobiliare: 390 mq / 2.878,25 mq = 13,55 %
 - valore di mercato stimato porzione unità locata: 614.000,00 € * 13,55 % = 83.197,00 €
 - residua durata locazione: 15 mesi
 - coefficiente usufrutto a termine durata 15 mesi: 3,04 % (*)
 - (*) calcolato per interpolazione tra coefficienti durata 1 e 2 anni
 - valore usufrutto a termine durata 15 mesi porzione unità locata: 83.197,00 € * 3,04 % = 2.529,19 €
 - canone locatizio durata 15 mesi: 125 € * 15 mesi = 1.875,00 €
 - riduzione valore di mercato: 2.529,19 € - 1.875,00 € = 654,19 € arrotondabile a 655,00 €.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 544.745,00 (euro cinquecentoquarantaquattromilasettecentoquarantacinque/00).

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 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. 140, piano S1-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 carrabile e 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 dal civico n°140 della via Nazionale 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 con annessi uffici, disposta su più corpi contigui in larga misura a piano terra ed in minima parte a piano interrato e piano primo collegati con scale interne e con quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano terra da sei vani ad uso laboratorio, quattro vani ad uso magazzino, due locali ufficio, un locale quadri elettrici, un locale centrale termica, tre gruppi di servizi igienici, portineria oltre disimpegni e accessori, a piano interrato da ampio locale ad uso magazzino, a piano primo da cinque locali ufficio, due gruppi di servizi igienici oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato da corte interna esclusiva su porzione della quale insiste una tettoia. 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°32). 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. 62, 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

tecniche - 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: € 544.745,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 544.745,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - VIA NAZIONALE N. 140, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 64, Sub. 62, Categoria D1	Superficie	3409,75 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 la porzione di unità destinata ad uso uffici e situata sul lato ovest entrando dal cancello carrabile, 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 che, in alcuni vani, stanno intaccando la stabilità strutturale dei solai. Nelle restanti porzioni dell'unità risultano ugualmente presenti numerosi segni di infiltrazioni dalla copertura e dai piani superiori, con alcune zone in cui il manto è visibilmente danneggiato o addirittura mancante, anche se non sembra comunque esserci ad oggi un deterioramento a livello strutturale; le dotazioni impiantistiche risultano non più funzionanti, è presente unicamente un impianto di illuminazione precario su porzione del laboratorio lato est eseguito con linee esterne provvisorie allacciate ad una utenza Enel attiva, le finiture in generale presentano anche qui danneggiamenti diffusi. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti risultano non più funzionanti, fatto salvo l'illuminazione provvisoria sopra indicata e l'alimentazione per l'apertura elettrica del cancello di ingresso, allacciate, come detto, ad una utenza Enel attiva; i restanti servizi sono dismessi, si segnala la presenza di un allacciamento idrico da una linea che transita all'interno di una nicchia posta sul lato nord dell'edificio, sprovvista però di gruppo di misura. 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, oltre a controllo e parziale sostituzione degli elementi strutturali danneggiati, con intervento anche su porzioni di strutture comuni, quali a titolo di esempio alcune coperture.		
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 carrabile e 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 dal civico n°140 della via Nazionale 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 con annessi uffici, disposta su più corpi contigui in larga misura a piano terra ed in minima parte a piano interrato e piano primo collegati con scale interne e con quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano terra da sei vani ad uso laboratorio, quattro vani ad uso magazzino, due locali ufficio, un locale quadri elettrici, un locale centrale termica, tre gruppi di servizi igienici, portineria oltre disimpegni e accessori, a piano interrato da ampio locale ad uso magazzino, a piano primo da cinque locali ufficio, due gruppi di servizi igienici oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato da corte interna esclusiva su porzione della quale insiste una tettoia. 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°32). 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.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

