

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Romoli Riccardo, nel Fallimento 9/2017 - **** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	19
Descrizione	20
Titolarità	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25

Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Fallimento 9/2017 - **** Omissis ****	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 347.300,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.863,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Piteglio", località "Tana Termine", SS N°12 dell'Abetone e del Brennero	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Popiglio", località "Forrione", lungo la SS N°12 dell'Abetone e del Brennero	37

INCARICO

In data 19/02/2025, il sottoscritto Geom. Romoli Riccardo, con studio in Viale Europa, 7 - 51017 - Pescia (PT), email studioromoli@tin.it, PEC riccardo.romoli@geopec.it, Tel. 0572 477619, Fax 0572 477619, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Piteglio", località "Tana Termine", SS N°12 dell'Abetone e del Brennero
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Popiglio", località "Forrione", lungo la SS N°12 dell'Abetone e del Brennero

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Piteglio", località "Tana Termine", SS N°12 dell'Abetone e del Brennero

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un complesso industriale da alcuni anni in disuso, già adibito ad impianto di compostaggio rifiuti, composto da un ampio capannone disposto su due livelli (pianterreno e piano seminterrato), corredato da circostante terreno pertinenziale in parte adibito a viabilità di accesso, spazi di manovra, piazzali e verde su cui insistono una cabina elettrica ed una pesa; completano la proprietà alcuni appezzamenti di terreno boschivo, uniti in un unico corpo; su parte di tali terreni è presente uno stradello bianco gravato da servitù di passo in favore delle proprietà confinanti; detto stradello, il cui tracciato risulta parzialmente visibile anche sulla mappa catastale, si diparte dalla SS N°12 e corre in direzione sud-est parallelamente al torrente Lima.

L'edificio è composto:

al pianterreno da un ampio locale lavorazione con altezza utile variabile da un minimo di ml.6.40 ca. ad un massimo di ml.7.30 ca., dotato di vari accessi carrabili sui fronti sud ed est, corredato da due ampi piazzali già adibiti a parcheggio automezzi e deposito compost, costituenti solai di copertura del sottostante piano seminterrato; altro spazio centrale scoperto già adibito a biofiltro; un corpo uffici che si sviluppa lungo il perimetro nord dell'edificio, comprendente due vani ufficio e relativi servizi igienici, locale spogliatoi e relativi servizi igienici ed un locale tecnico;

al piano seminterrato, avente un'altezza utile di ml.6.00 ca., da dodici ampi locali già adibiti a biocelle di maturazione ed ossidazione, da un ampio corridoio ad "L" per l'accesso e la manovra dei mezzi, oltre a vari locali tecnici.

I due livelli sono tra loro collegati tramite un pozzo già utilizzato per la caduta del materiale semilavorato.

Il tutto per un'estensione complessiva (coperto + scoperto) di mq.41.241, di cui: mq.3.200 occupati dall'edificio, mq.15.655 costituiti dalla relativa area pertinenziale, mq.22.386 dai contigui terreni boschivi in direzione sud-est.

Le superfici coperte del fabbricato (al lordo delle murature) sono le seguenti:

- capannone e relativi locali accessori, mq.630 circa (pianterreno);
- corpo uffici e locale tecnico, mq.100 ca. (pianterreno);
- piazzali di deposito compost e parcheggio mezzi, mq.1.587 (pianterreno);
- biofiltro, mq.572 (pianterreno);
- biocelle e corridoi di accesso e manovra, mq.2.805 (seminterrato);
- locali tecnici, mq.402 (seminterrato).

Ved. documentazione fotografica, All.6.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinano complessivamente: a nord, SS N°12 dell'Abetone e del Brennero; ad ovest, torrete Lima; a sud, torrente Lima e propr. **** Omissis ****; ad est, propr. **** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Edificio industriale	3400,00 mq	3937,00 mq	1	3937,00 mq	6,00 m	TERRA- SEMINTERRAT O
Piazzali, biofiltro	2000,00 mq	2159,00 mq	0,05	107,95 mq	0,00 m	TERRA
AREA PERTINENZIALE	15655,00 mq	15655,00 mq	0,01	156,55 mq	0,00 m	TERRA- SEMINTERRAT O
Totale superficie convenzionale:				4201,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4201,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono da aggiungere alla consistenza dell'edificio e della relativa area pertinenziale (come sopra computate), la superficie dei terreni boschivi contigui in direzione sud-est al complesso industriale. Come detto la superficie catastale di tali terreni è pari a mq.22.386.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/03/2003 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 221
Dal 28/03/2003 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 196
Dal 23/01/2004 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 236
Dal 12/03/2004 al 10/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 226
Dal 12/03/2004 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 231 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.08.95 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,14
Dal 12/03/2004 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 230 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.26.59 Reddito dominicale € 1,65 Reddito agrario € 0,82
Dal 31/03/2004 al 10/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 175
Dal 31/03/2004 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 162
Dal 31/03/2004 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 164 Qualità Fabbricato rurale
Dal 31/03/2004 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 240
Dal 31/03/2004 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 163
Dal 31/03/2004 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 242
Dal 31/03/2004 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 176 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.17.40 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,54
Dal 06/07/2004 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 187
Dal 06/07/2004 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 184
Dal 19/02/2008 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 187 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.10.70 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,33
Dal 19/02/2008 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 221 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,07

		Reddito agrario € 0,03
Dal 19/02/2008 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 236 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.82.59 Reddito dominicale € 5,12 Reddito agrario € 2,56
Dal 19/02/2008 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 196 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.36.10 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 0,56
Dal 19/02/2008 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 184 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.26.10 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 0,81
Dal 10/11/2009 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 241 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.09.57 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,30
Dal 10/11/2009 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 239 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.04.76 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,44
Dal 22/12/2009 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 164 Categoria D7 Rendita € 18.168,00 Piano S1-T

L'intestazione catastale corrisponde a quella reale risultante dai pubblici registri immobiliari.

Sono allegati al presente elaborato peritale:

- l'estratto di mappa catastale (All.1);
- le visure catastali storiche (All.2);
- la planimetria catastale (All.3).

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	9	164			D7				18168 €	S1-T	
---	---	-----	--	--	----	--	--	--	---------	------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	176				Bosco ceduo		00.17.40 mq	1,08 €	0,54 €	
9	196				Bosco ceduo		00.36.10 mq	1,86 €	0,56 €	
9	221				Bosco ceduo		00.01.10 mq	0,07 €	0,03 €	
9	236				Bosco ceduo		00.82.59 mq	5,12 €	2,56 €	
9	230				Bosco ceduo		00.26.59 mq	1,65 €	0,82 €	
9	231				Bosco ceduo		00.08.95 mq	0,46 €	0,14 €	
9	184				Bosco ceduo		00.26.10 mq	1,62 €	0,81 €	
9	187				Bosco ceduo		00.10.70 mq	0,66 €	0,33 €	
9	239				Seminativo		00.04.76 mq	0,49 €	0,44 €	
9	241				Seminativo		00.09.57 mq	0,59 €	0,3 €	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che i dati catastali sopra indicati sono tutti riferiti alla Sezione "B" del Comune di San Marcello Piteglio.

Ai fini storico-catastali è opportuno precisare che i mappali 239 e 241 sono rispettivamente derivati dal frazionamento degli originari mappali 175 e 226 in forza del Tipo Mappale del 10/11/2009 Pratica n. PT0156431 in atti dal 10/11/2009 presentato il 09/11/2009 (n. 156431.1/2009).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa 9, dal mappale 164, il sottoscritto evidenzia che la planimetria catastale attualmente in atti presenta alcune lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi (porte non rappresentate ed un piccolo divisorio al piano seminterrato) tali da incidere sul classamento e sulla rendita catastale attribuita. Si conferma pertanto la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

E' opportuno evidenziare che la strada privata di accesso che diparte dalla SS N°12 dell'Abetone e del Brennero e giunge fino al cancello d'ingresso del complesso industriale, insite in parte su proprietà di terzi e più precisamente sul mappale 222 di mq.485 attualmente intestato alla società **** Omissis ****, proprietaria di altri terreni contigui al complesso in esame in direzione sud-est nonché **** Omissis ****, rappresentato dal mappale 238.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso industriale in esame risulta in disuso da alcuni anni. Lo stesso è stato oggetto di opere di bonifica, ma presenta tuttora alcuni mezzi e materiali vari legati all'attività ivi svolta dalla società fallita.

Per un suo riutilizzo, anche come semplice magazzinaggio, necessita pertanto di importanti interventi di manutenzione e/o ristrutturazione, con particolare riguardo ad impianti, antincendio, pulizia e finiture. Le strutture, per quanto è stato possibile verificare, si presentano in sufficienti condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le aree rappresentate dai mappali 176, 230, 239 e 241 (questi ultimi due derivanti come detto rispettivamente dai mappali 175 e 226) sono gravate da servitù di passo pedonale e carrabile a favore del fondo dominante mappale 228, per raggiungere detto fondo dalla SS N°12 dell'Abetone e del Brennero. Detta servitù è stata costituita con l'atto ricevuto dal Not.Costanza Ancillotti in data 10.02.2004, rep.6962, racc.746.

Da evidenziare inoltre la presenza del sopra citato stradello bianco sui terreni identificati catastalmente dai mappali 176, 184, 230, 221 e 187 (in parte anche riportato graficamente con tratteggio sulla mappa catastale), attraverso il quale risultano raggiungibili dalla suddetta SS N°12 gli stessi terreni interessati, nonché le proprietà confinanti in direzione sud, sud-est (con particolare riferimento alla centrale idroelettrica "Lucchio" di proprietà della società **** Omissis ****).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura in c.a., con fondazioni a platea, pilastri, setti portanti e travi; gli orizzontamenti tra seminterrato e pianterreno sono costituiti in parte da solai alveolari prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso (tipo RAP) ed in parte a soletta piena. La copertura del capannone del pianterreno è formata da travi IPE in acciaio con sovrastanti pannelli in lamiera grecata. Il corpo uffici ha anch'esso struttura in c.a. e tamponature in muratura di laterizio, rifinita con intonaco del tipo civile, tinteggiato; le pavimentazioni degli uffici sono in gres porcellanato, quelle dei servizi igienici, così come i lori rivestimenti, sono in ceramica. Le pavimentazioni dei locali industriali sono in battuto di cemento. Le aree pertinenziali immediatamente a ridosso dell'edificio, sono in parte pavimentate con battuto di cemento e bitume. Il complesso, con esclusione dei terreni boschivi, è interamente recintato con muretto in cls e sovrastante rete metallica a maglia sciolta,

danneggiata in più punti. In corrispondenza dell'accesso è ubicato un ampio cancello carrabile, raggiungibile dalla SS N°12 attraverso la predetta strada privata.

I terreni boschivi, contigui al descritto complesso industriale in direzione sud-est, interamente costeggiati a nord dalla più volte citata SS N°12, sono interessati da vegetazione boschiva ed infestante.

Ved. documentazione fotografica, all.6.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dagli accertamenti svolti non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati e/o trascritti.

L'immobile è quindi nella disponibilità della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/2004 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Francesco Steidel	12/03/2004	43827	7978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	25/03/2004	3096	1918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2004 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Francesco Steidel	31/03/2004	44027	8054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	08/04/2004	3720	2300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/02/2008 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Francesco Steidel	19/02/2008	53226	13311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	25/02/2008	1702	1006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala la presenza dell'atto nota rile pubblico di trasferimento di sede sociale ricevuto dal Not. Fabrizio Nencioni di San Marcello Pistoiese in data 01.08.2008, rep.806, racc.603, trascritto a Pistoia il 11.08.2008 al n°5031 reg.part., con cui viene pubblicizzato il trasferimento di sede sociale della società **** Omissis **** da Firenze a Piteglio.

Ai fini della continuità delle trascrizioni nell'arco del ventennio antecedente dei beni pervenuti alla società fallita con l'atto di compravendita Not.Sdeidel Francesco del 19.02.2008, trascritto a Pistoia il 25.02.2008 al n°1006 reg.part. (sopra citato), si precisa quanto segue:

- con detto atto la società fallita acquistava dalla società **** Omissis ****, i diritti di piena proprietà pari all'intero sui terreni attualmente rappresentati al Catasto Terreni del Comune di San Marcello Piteglio, nel foglio di mappa 9, dai mappali 184, 187, 196, 221 e 236 (parte del bene 1 di cui alla presente perizia) nonché nel foglio di mappa 16, dal mappale 144 (di cui al bene 2 della presente perizia);
- alla società **** Omissis **** detti beni erano in precedenza pervenuti per acquisto da Maria Berti (mappale 184), per acquisto da Umiltà Manzini (mappali 187 e 221) e per permuta con Dante Giani (mappale 144 del f.m.16), mediante atto ricevuto dal Not.Vincenzo De Luca in data 06.07.2004, trascritto a Pistoia in data 16.07.2004 rispettivamente ai numeri 4523, 4522 e 4524 di regg.part.; per acquisto da Fini Lea (mappale 196) con atto ricevuto dal Not.Vincenzo De Luca in data 28.03.2003 rep.19867, racc.3633, trascritto a Pistoia il 10.04.2003 al n°2391 di reg.part.; per acquisto da Dominici Patrizio e Gianneschi Lorenzo (mappale 236, ex porzione del mappale 200) con atto ricevuto dal Not.Vincenzo De Luca in data 29.04.2003 rep.20191, trascritto a Pistoia in data 21.05.2003 al n°3328 di reg.part..

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, sono emerse le seguenti formalità trascritte

successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento:

r.p.2075, r.g.3111 del 12.04.2019, derivante da scrittura con sottoscrizione autenticata dal Not. Antonio Marrese di Pistoia in data 15.03.2019, rep.42983, racc.20394, con cui la società fallita **** Omissis ****, per mezzo del Curatore Fallimentare Dott. **** Omissis ****, cede e vende alla società **** Omissis ****, i diritti di piena proprietà pari all'intero sul bene 1 e sul bene 2 di cui alla presente perizia.

La vendita è soggetta alla seguente condizione sospensiva: CHE ENTRO 18 (DICIOOTTO) MESI DALLA COMUNICAZIONE DELL'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E QUINDI ENTRO IL 7 LUGLIO 2020 SIA RILASCIATA ALLA SOCIETA' CESSIONARIA IDONEA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AZIENDALE. PERTANTO IN CASO DI MANCATO AVVERAMENTO DELLA SUDETTA CONDIZIONE SOSPENSIVA LA CESSIONE RESTERA' DEFINITIVAMENTE INEFFICACE.

Tale formalità è stata annotata di successive proroghe del termine della predetta condizione sospensiva, con i seguenti annotamenti: r.p.1216 del 09.09.2020, r.p.1595 del 08.09.2021, r.p.306 del 31.01.2023.

E' stata trascritta la seguente formalità in rettifica alla trascrizione r.p.2075/2019 sopra descritta, per ulteriore proroga dei termini della citata condizione sospensiva:

r.p.1382, r.g.2096 del 01.03.2024, sempre derivante dalla citata scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not. Antonio Marrese di Pistoia in data 15.03.2019, rep.42983, racc.20394, con cui viene modificato l'art.12 della predetta scrittura, e precisamente "ARTICOLO 12 (CONDIZIONE SOSPENSIVA) LA PRESENTE CESSIONE, FATTA ESPRESSA ECCEZIONE PER L'OBLIGAZIONE DI SMALTIMENTO DEI MATERIALI E PER TUTTE LE ALTRE PATTUZIONI DI CUI AL SUPERIORE ARTICOLO 5 CHE SONO INVECE IMMEDIATAMENTE VALIDE ED EFFICACI FRA LE PARTI AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, E' SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA CHE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2024 SIA RILASCIATA ALLA SOCIETA' CESSIONARIA IDONEA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AZIENDALE. PERTANTO IN CASO DI MANCATO AVVERAMENTO DELLA SUDETTA CONDIZIONE SOSPENSIVA LA CESSIONE RESTERA' DEFINITIVAMENTE INEFFICACE CON CONSEGUENTE ESCLUSIONE DI QUALSIASI RIMBORSO FRA LE PARTI PER SPESE, DANNI O ALTRO E DUNQUE: - CON PIENO DIRITTO DELLA PARTE CEDENTE DI TRATTENERE A TITOLO DEFINITIVO LA SOMMA DI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA) INDICATA AL NUMERO (I) DEL SUPERIORE ARTICOLO 8; - CON DEFINITIVA ESTINZIONE DELL'OBLIGO, A CARICO DELLA SOCIETA' CESSIONARIA, DI PROVVEDERE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO DI CUI AL NUMERO (II) DEL SUPERIORE ARTICOLO 8. INVECE, IN CASO DI AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SUDETTA, DOVRA' ESSERE STIPULATO APPOSITO ATTO DI CONSTATAZIONE, IN FORMA PUBBLICA O PRIVATA AUTENTICATA, NEL QUALE LE PARTI FARANNO CONSTATARE L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA AI FINI DELLE CONSEGUENTI FORMALITA' PUBBLICITARIE. LE SPESE DEL RELATIVO ATTO SARANNO A CARICO DELLA SOCIETA' CESSIONARIA."

La suddetta condizione sospensiva non si è mai avverata, pertanto il suddescritto atto, ai fini del trasferimento della proprietà dei beni oggetto della presente perizia, non è mai divenuto efficace. Pertanto la titolarità dei beni, alla data odierna, è sempre in capo alla società fallita.

Sono allegati alla presente (All.4) i citati titoli di provenienza alla società fallita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 01/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 08/04/2004
Reg. gen. 3721 - Reg. part. 795
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,85 %
Rogante: Not.Steidl Francesco
Data: 31/03/2004
N° repertorio: 44029
N° raccolta: 8055
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 24/11/2008
Reg. gen. 11100 - Reg. part. 2434
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 6,55 %
Rogante: Not.Steidl Francesco
Data: 17/11/2008
N° repertorio: 54865
N° raccolta: 14142
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/12/2009
Reg. gen. 10928 - Reg. part. 2740
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 700.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Not.Steidl Francesco
Data: 09/12/2009
N° repertorio: 57462
N° raccolta: 15353
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 29/03/2024
Reg. gen. 3144 - Reg. part. 370
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 3.000.000,00

Percentuale interessi: 3,85 %

Rogante: Not.Steidl Francesco

Data: 31/03/2004

N° repertorio: 44029

N° raccolta: 8055

Note: Ipoteca in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 08.04.2004 al n°795 reg.part., sopra descritta.

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 05/10/2017

Reg. gen. 8097 - Reg. part. 5340

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le formalità sopra descritte dovranno essere cancellate successivamente al decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura. Le relative imposte da corrispondere al competente Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, sono attualmente le seguenti:

€ 294,00.- per la cancellazione della sentenza dichiarativa di fallimento;

€ 35,00.- per ogni ipoteca.

Da segnalare che la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presenta un errore nell'identificazione catastale dei beni, in quanto è stata sulla stessa riportata la Sezione "A" invece della corretta Sezione "B" del Comune di San Marcello Piteglio; corretti i dati di fogli di mappa e particelle. Sentito il Conservatore di Pistoia, tale aspetto non dovrebbe creare ostacoli al buon esito dell'annotamento di cancellazione successivo al decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Marcello Piteglio è stato istituito l'01.01.2017 dalla fusione del Comune di San Marcello Pistoiese e del Comune di Piteglio. Gli strumenti urbanistici vigenti sono quindi quelli che fanno riferimento al territorio di ciascuno dei due comuni originari.

L'ex Comune di Piteglio era dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.16 del 22/06/2005 e di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, risalente al 1978. Da allora si sono susseguite piccole varianti su aree limitate, fino alla variante organica del 1989 approvata dalla Regione Toscana il 21/09/1994 e poi approvata con DCC n.12 del 11/12/1995.

E' inoltre presente la fascia di rispetto stradale per la presenza della SS N°12 lungo l'intero confine nord della proprietà.

Per il Comune di San Marcello Piteglio è stato avviato da tempo l'iter per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici (Piano Strutturale e Piano Operativo) al momento non ancora conclusi.

Secondo il predetto Programma di Fabbricazione dell'ex Comune di Piteglio, l'area interessata dal complesso industriale (ossia gran parte del mappale 164) ricade in zona D1-Zone artigianali industriali di completamento, mentre la residua porzione del mappale 164 e tutti i contigui terreni boschivi ricadono in zona E1-zone agricole normali.

Da precisare inoltre che tutti i beni sopra descritti, sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n°3267 ed alla L.R.21.03.200 n°37 (per i territori coperti da boschi);
- vincolo paesaggistico e ambientale di cui al D.lgs 22.01.2004 n°42 art.142 comma 1, lettera c) (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua) e lettera g) (i territori coperti da foreste e da boschi).

In merito alla destinazione d'uso dell'area e ad un suo ipotetico riutilizzo come impianto di compostaggio o comunque ad un impianto legato in generale alla gestione e/o al trattamento dei rifiuti solidi urbani, è opportuno segnalare che con Delibera di Giunta della Regione Toscana n.1460 del 02.12.2024, si è concluso con pronuncia negativa di compatibilità ambientale il procedimento PAUR (Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale) in relazione ad un progetto di trasformazione dell'impianto di compostaggio esistente in un moderno impianto a digestore anaerobico per il trattamento della FORSU (Frazione Organica dei Rifiuti Solidi Urbani) per la produzione di biogas (da cui ricavare biometano) e per la produzione di ammendante misto compostato misto.

Il complesso ed articolato progetto era stato promosso dalla società **** Omissis ****. La stessa società era infatti parte acquirente nella scrittura con sottoscrizione autenticata dal Not. Antonio Marrese di Pistoia in data 15.03.2019, rep.42983, racc.20394 (sopra descritta al paragrafo "Provenienze ventennali"), compravendita condizionata al rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione del citato progetto entro il 07.07.2020, termine più volte differito fino al 31.12.2024.

Il citato diniego, oltre a rendere nullo il suddetto trasferimento condizionato, ha imposto un pesante precedente circa la futura destinazione d'uso del complesso industriale, limitando i possibili insediamenti alle sole attività artigianali-industriali con impatto minimo su ambiente e territorio. Tale evento ha snaturato il complesso industriale in esame che era nato per un'attività che non richiedeva la vicinanza ad autostrade, a poli industriali e trafficate via di comunicazione, caratteristiche oggi più che mai richieste e ricercate da qualsiasi altra attività artigianale-industriale di nuovo insediamento. Tale aspetto di ripercuote prepotentemente e inevitabilmente sull'appetibilità commerciale del bene e quindi sul suo valore commerciale.

Ved. documentazione urbanistica All.5. Si allegano altresì alla presente (All.7): estratto della Delibera di Giunta Regionale n.1460/2024; nota del Sindaco del Comune di San Marcello Piteglio in merito alla possibile futura destinazione d'uso del complesso industriale oggetto di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il capannone è stato edificato su area di risulta di un vecchio fabbricato di origine rurale e di remota costruzione, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

L'attuale costruzione è stata assentita con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia 17/2002 rilasciata dal Comune di Piteglio in data 11.06.2004;
- Denuncia Inizio Attività 92/2004 del 22.12.2004 in variante alla concessione edilizia 17/2002;

- Permesso a Costruire 1/2006 rilasciato in data 20.01.2007, quale variante alla C.E.17/2002 e alla D.I.A.92/2004;
- Permesso a Costruire 4/2007 rilasciato in data 08.02.2008, quale variante al P.C.1/2006;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria 2/2009, rilasciata in data 01.09.2009;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria 7/2009, rilasciata in data 09.12.2008;
- Atto Unico SUAP prot.2151 del 22.03.2010;
- Atto Unico SUAP prot.5584 del 10.05.2011;
- Atto Unico SUAP prot.240 del 22.03.2012;
- Atto Unico SUAP prot.7323 del 14.11.2013;
- Atto Unico SUAP prot.114 del 08.01.2015;
- Atto Unico SUAP prot.3177 del 05.06.2015.

Non sono state rilevate certificazioni inerenti gli impianti presenti nello stabile, né Attestati di Prestazione Energetica.

Dal raffronto tra stato dei luoghi ed elaborati grafici assentiti con i citati titoli edilizi, sono emerse alcune lievi difformità plano altimetriche, per la regolarizzazione delle quali risulta necessario ottenere idonea Attestazione di Conformità in Sanatoria previo Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo, comprensivo di sanzioni e spese tecniche, pari ad € 10.000,00.-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Popiglio", località "Forrione", lungo la SS N°12 dell'Abetone e del Brennero

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un appezzamento di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, di natura boschiva, in forte pendenza ed in stato di abbandono, con il proprio fronte sud-est prospiciente la SS n°12, della superficie catastale di mq.4.140. Il terreno risulta accessibile dalla citata Strada Statale, la cui carreggiata è situata ad una quota inferiore a quella del terreno, esclusivamente alla pedona. Lo stesso è situato subito ad est dell'abitato di Popiglio.

Ved. documentazione fotografica, All.6.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinano complessivamente: SS N°12 dell'Abetone e del Brennero; propr. **** Omissis ****; propr. **** Omissis ****; propr. **** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno boschivo	4140,00 mq	4140,00 mq	1	4140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2004 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 144 Qualità Bosco ceduo
Dal 19/02/2008 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 144 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 00.41.40 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 0,64

L'intestazione catastale corrisponde a quella reale risultante dai pubblici registri immobiliari.

Sono allegati al presente elaborato peritale:

- l'estratto di mappa catastale (All.1);
- le visure catastali storiche (All.2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	144				Bosco ceduo		00.41.40 mq	2,14 €	0,64 €	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che i dati catastali sopra indicati sono tutti riferiti alla Sezione "B" del Comune di San Marcello Piteglio

STATO CONSERVATIVO

Trattasi come detto di terreno boschivo, in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, e dalla lettura dell'atto di provenienza, non sono emerse servitù trascritte a favore e/o contro il terreno in esame. Resta inteso ovviamente che lo stesso sarà trasferito nell'attuale stato di fatto e di diritto, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno in esame è come detto di natura boschiva, con soprassuolo costituito da piante di castagno e robinia miste a vegetazione infestante.

Ved. documentazione fotografica, all.6.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dagli accertamenti svolti non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati e/o trascritti.

L'immobile è pertanto nella disponibilità della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/02/2008 al	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico, compravendita

01/07/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Francesco Steidel	19/02/2008	53226	13311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	25/02/2008	1702	1006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala la presenza dell'atto nota rile pubblico di trasferimento di sede sociale ricevuto dal Not. Fabrizio Nencioni di San Marcello Pistoiese in data 01.08.2008, rep.806, racc.603, trascritto a Pistoia il 11.08.2008 al n°5031 reg.part., con cui viene pubblicizzato il trasferimento di sede sociale della società **** Omissis **** da Firenze a Piteglio.

Ai fini della continuità delle trascrizioni nell'arco del ventennio antecedente dei beni pervenuti alla società fallita con l'atto di compravendita Not.Sdeidel Francesco del 19.02.2008, trascritto a Pistoia il 25.02.2008 al n°1006 reg.part. (sopra citato), si precisa quanto segue:

- con detto atto la società fallita acquistava dalla società **** Omissis ****, i diritti di piena proprietà pari all'intero sui terreni attualmente rappresentati al Catasto Terreni del Comune di San Marcello Piteglio, nel foglio di mappa 9, dai mappali 184, 187, 196, 221 e 236 (parte del bene 1 di cui alla presente perizia) nonché nel foglio di mappa 16, dal mappale 144 (di cui al bene 2 della presente perizia);
- alla società **** Omissis **** detti beni erano in precedenza pervenuti per acquisto da Maria Berti (mappale 184), per acquisto da Umiltà Manzini (mappali 187 e 221) e per permuta con Dante Giani (mappale 144 del f.m.16), mediante atto ricevuto dal Not.Vincenzo De Luca in data 06.07.2004, trascritto a Pistoia in data 16.07.2004 rispettivamente ai numeri 4523, 4522 e 4524 di regg.partt.; per acquisto da Fini Lea (mappale 196) con atto ricevuto dal Not.Vincenzo De Luca in data 28.03.2003 rep.19867, racc.3633, trascritto a Pistoia il 10.04.2003 al n°2391 di reg.part.; per acquisto da Dominici Patrizio e Gianneschi Lorenzo (mappale 236, ex porzione del mappale 200) con atto ricevuto dal Not.Vincenzo De Luca in data 29.04.2003 rep.20191, trascritto a Pistoia in data 21.05.2003 al n°3328 di reg.part..

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, sono emerse le seguenti formalità trascritte successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento:

r.p.2075, r.g.3111 del 12.04.2019, derivante da scrittura con sottoscrizione autenticata dal Not. Antonio

Marrese di Pistoia in data 15.03.2019, rep.42983, racc.20394, con cui la società fallita **** Omissis ****, per mezzo del Curatore Fallimentare Dott.**** Omissis ****, cede e vende alla società **** Omissis ****, i diritti di piena proprietà pari all'intero sul bene 1 e sul bene 2 di cui alla presente perizia.

La vendita è soggetta alla seguente condizione sospensiva: CHE ENTRO 18 (DICIOOTTO) MESI DALLA COMUNICAZIONE DELL'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E QUINDI ENTRO IL 7 LUGLIO 2020 SIA RILASCIATA ALLA SOCIETA' CESSIONARIA IDONEA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AZIENDALE. PERTANTO IN CASO DI MANCATO AVVERAMENTO DELLA SUDDETTA CONDIZIONE SOSPENSIVA LA CESSIONE RESTERA' DEFINITIVAMENTE INEFFICACE.

Tale formalità è stata annotata di successive proroghe del termine della predetta condizione sospensiva, con i seguenti annotamenti: r.p.1216 del 09.09.2020, r.p.1595 del 08.09.2021, r.p.306 del 31.01.2023.

E' stata trascritta la seguente formalità in rettifica alla trascrizione r.p.2075/2019 sopra descritta, per ulteriore proroga dei termini della citata condizione sospensiva:

r.p.1382, r.g.2096 del 01.03.2024, sempre derivante dalla citata scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not. Antonio Marrese di Pistoia in data 15.03.2019, rep.42983, racc.20394, con cui viene modificato l'art.12 della predetta scrittura, e precisamente "ARTICOLO 12 (CONDIZIONE SOSPENSIVA) LA PRESENTE CESSIONE, FATTA ESPRESSA ECCEZIONE PER L'OBLIGAZIONE DI SMALTIMENTO DEI MATERIALI E PER TUTTE LE ALTRE PATTUZIONI DI CUI AL SUPERIORE ARTICOLO 5 CHE SONO INVECE IMMEDIATAMENTE VALIDE ED EFFICACI FRA LE PARTI AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, E' SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA CHE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2024 SIA RILASCIATA ALLA SOCIETA' CESSIONARIA IDONEA AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AZIENDALE. PERTANTO IN CASO DI MANCATO AVVERAMENTO DELLA SUDDETTA CONDIZIONE SOSPENSIVA LA CESSIONE RESTERA' DEFINITIVAMENTE INEFFICACE CON CONSEGUENTE ESCLUSIONE DI QUALSIASI RIMBORSO FRA LE PARTI PER SPESE, DANNI O ALTRO E DUNQUE: - CON PIENO DIRITTO DELLA PARTE CEDENTE DI TRATTENERE A TITOLO DEFINITIVO LA SOMMA DI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA) INDICATA AL NUMERO (I) DEL SUPERIORE ARTICOLO 8; - CON DEFINITIVA ESTINZIONE DELL'OBLIGO, A CARICO DELLA SOCIETA' CESSIONARIA, DI PROVVEDERE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO DI CUI AL NUMERO (II) DEL SUPERIORE ARTICOLO 8. INVECE, IN CASO DI AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SUDDETTA, DOVRA' ESSERE STIPULATO APPOSITO ATTO DI CONSTATAZIONE, IN FORMA PUBBLICA O PRIVATA AUTENTICATA, NEL QUALE LE PARTI FARANNO CONSTATARE L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA AI FINI DELLE CONSEGUENTI FORMALITA' PUBBLICITARIE. LE SPESE DEL RELATIVO ATTO SARANNO A CARICO DELLA SOCIETA' CESSIONARIA."

La suddetta condizione sospensiva non si è mai avverata, pertanto il suddescritto atto, ai fini del trasferimento della proprietà dei beni oggetto della presente perizia, non è mai divenuto efficace. Pertanto la titolarità dei beni, alla data odierna, è sempre in capo alla società fallita.

E' allegato alla presente (All.4) il citato titolo di provenienza alla società fallita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 01/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 05/10/2017

Reg. gen. 8097 - Reg. part. 5340

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La formalità sopra descritta dovrà essere cancellata successivamente al decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura. Le imposte da corrispondere al competente Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, sono attualmente pari ad € 294,00.-.

Da segnalare che la citata trascrizione presenta un errore nell'identificazione catastale dei beni, in quanto è stata sulla stessa riportata la Sezione "A" invece della corretta Sezione "B" del Comune di San Marcello Piteglio; corretti i dati di foglio di mappa e particella. Sentito il Conservatore di Pistoia, tale aspetto non dovrebbe creare ostacoli al buon esito dell'annotamento di cancellazione successivo al decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Marcello Piteglio è stato istituito l'01.01.2017 dalla fusione del Comune di San Marcello Pistoiese e del Comune di Piteglio. Gli strumenti urbanistici vigenti sono quindi quelli che fanno riferimento al territorio di ciascuno dei due comuni originari.

L'ex Comune di Piteglio era dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.16 del 22/06/2005 e di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, risalente al 1978. Da allora si sono susseguite piccole varianti su aree limitate, fino alla variante organica del 1989 approvata dalla Regione Toscana il 21/09/1994 e poi approvata con DCC n.12 del 11/12/1995.

Per il Comune di San Marcello Piteglio è stato avviato da tempo l'iter per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici (Piano Strutturale e Piano Operativo) al momento non ancora conclusi.

Secondo il predetto Programma di Fabbricazione dell'ex Comune di Piteglio, il terreno in esame ricade in zona E1-zone agricole normali.

Da precisare inoltre che lo stesso è soggetto ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n°3267 ed alla L.R.21.03.200 n°37 (per i territori coperti da boschi);
 - vincolo paesaggistico e ambientale di cui al D.lgs 22.01.2004 n°42 art.142 comma 1, lettera c) (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua) e lettera g) (i territori coperti da foreste e da boschi).
- E' inoltre presente la fascia di rispetto stradale per la presenza della SS N°12.

Ved. documentazione urbanistica, All.7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, data la diversa ubicazione dei due beni, ha ritenuto opportuno suddividere il compendio immobiliare in due distinti lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Piteglio", località "Tana Termine", SS N°12 dell'Abetone e del Brennero

Diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un complesso industriale da alcuni anni in disuso, già adibito ad impianto di compostaggio rifiuti, composto da un ampio capannone disposto su due livelli (pianterreno e piano seminterrato), corredato da circostante terreno pertinenziale in parte adibito a viabilità di accesso, spazi di manovra, piazzali e verde su cui insistono una cabina elettrica ed una pesa; completano la proprietà alcuni appezzamenti di terreno boschivo, uniti in un unico corpo; su parte di tali terreni è presente uno stradello bianco gravato da servitù di passo in favore delle proprietà confinanti; detto stradello, il cui tracciato risulta parzialmente visibile anche sulla mappa catastale, si diparte dalla SS N°12 e corre in direzione sud-est parallelamente al torrente Lima. L'edificio è composto: al pianterreno da un ampio locale lavorazione con altezza utile variabile da un minimo di ml.6.40 ca. ad un massimo di ml.7.30 ca., dotato di vari accessi carrabili sui fronti sud ed est, corredato da due ampi piazzali già adibiti a parcheggio automezzi e deposito compost, costituenti solai di copertura del sottostante piano seminterrato; altro spazio centrale scoperto già adibito a biofiltro; un corpo uffici che si sviluppa lungo il perimetro nord dell'edificio, comprendente due vani ufficio e relativi servizi igienici, locale spogliatoi e relativi servizi igienici ed un locale tecnico; al piano seminterrato, avente un'altezza utile di ml.6.00 ca., da dodici ampi locali già adibiti a biocelle di maturazione ed ossidazione, da un ampio corridoio ad "L" per l'accesso e la manovra dei mezzi, oltre a vari locali tecnici. I due livelli sono tra loro collegati tramite un pozzo già utilizzato per la caduta del materiale semilavorato. Il tutto per un'estensione complessiva (coperto + scoperto) di mq.41.241, di cui: mq.3.200 occupati dall'edificio, mq.15.655 costituiti dalla relativa area pertinenziale, mq.22.386 dai contigui terreni boschivi in direzione sud-est. Le superfici coperte del fabbricato (al lordo delle murature) sono le seguenti: - capannone e relativi locali accessori, mq.630 circa (pianterreno); - corpo uffici e locale tecnico, mq.100 ca. (pianterreno); - piazzali di deposito compost e parcheggio mezzi, mq.1.587 (pianterreno); - biofiltro, mq.572 (pianterreno); - biocelle e corridoi di accesso e manovra, mq.2.805 (seminterrato); - locali tecnici, mq.402 (seminterrato). Ved. documentazione fotografica, All.6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 164, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 176, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 196, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 221, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 236, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 230, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 231, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 184, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 187, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 239, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 241, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 397.000,00

Ved. stima Bene 2 (All.8).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Piteglio", località "Tana Termine", SS N°12 dell'Abetone e del Brennero	4201,50 mq	0,00 €/mq	€ 397.000,00	100,00%	€ 397.000,00
Valore di stima:					€ 397.000,00

Valore di stima: € 397.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 347.300,00

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio, nonché a quanto riportato nell'Allegato 8 - Stima bene 1.

Al valore complessivamente stimato, come sopra precisato, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- un abbattimento del 10% per rischi assunti per mancata garanzia;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, così come indicato nel dettaglio al paragrafo "Regolarità edilizia".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Popiglio", località "Forrione", lungo la SS N°12 dell'Abetone e del Brennero

Diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un appezzamento di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, di natura boschiva, in forte pendenza ed in stato di abbandono, con il proprio fronte sud-est prospiciente la SS n°12, della superficie catastale di mq.4.140. Il terreno risulta accessibile dalla citata Strada Statale, la cui carreggiata è situata ad una quota inferiore a quella del terreno, esclusivamente alla pedona. Lo stesso è situato subito ad est dell'abitato di Popiglio. Ved. documentazione fotografica, All.6.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 144, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 2.070,00

Per la stima del terreno in esame il sottoscritto ha utilizzato il metodo comparativo, impiegando valori unitari (€/mq. di superficie catastale) scaturiti da indagini di mercato eseguite presso agenzie

immobiliari, tecnici locali operanti nel settore immobiliare ed agrario, nonché consultando la banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed i valori pubblicati dal Listino dei Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia edito da Exeo, individuando un valore medio per i terreni boschivi ubicati nel Comune di San Marcello Piteglio, pari ad €/mq 0,50.-.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Popiglio", località "Forrione", lungo la SS N° 12 dell'Abetone e del Brennero	4140,00 mq	0,50 €/mq	€ 2.070,00	100,00%	€ 2.070,00
Valore di stima:					€ 2.070,00

Valore di stima: € 2.070,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 1.863,00

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Al valore stimato, come sopra precisato, è stato applicato un deprezzamento del 10% per rischi assunti per mancata garanzia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Pescia, li 03/07/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - ESTRATTO DELIBERA GIUNTA REGIONALE + NOTA SINDACO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - STIMA BENE 1

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Piteglio", località "Tana Termine", SS N°12 dell'Abetone e del Brennero

Diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un complesso industriale da alcuni anni in disuso, già adibito ad impianto di compostaggio rifiuti, composto da un ampio capannone disposto su due livelli (pianterreno e piano seminterrato), corredato da circostante terreno pertinenziale in parte adibito a viabilità di accesso, spazi di manovra, piazzali e verde su cui insistono una cabina elettrica ed una pesa; completano la proprietà alcuni appezzamenti di terreno boschivo, uniti in un unico corpo; su parte di tali terreni è presente uno stradello bianco gravato da servitù di passo in favore delle proprietà confinanti; detto stradello, il cui tracciato risulta parzialmente visibile anche sulla mappa catastale, si diparte dalla SS N°12 e corre in direzione sud-est parallelamente al torrente Lima. L'edificio è composto: al pianterreno da un ampio locale lavorazione con altezza utile variabile da un minimo di ml.6.40 ca. ad un massimo di ml.7.30 ca., dotato di vari accessi carrabili sui fronti sud ed est, corredato da due ampi piazzali già adibiti a parcheggio automezzi e deposito compost, costituenti solai di copertura del sottostante piano seminterrato; altro spazio centrale scoperto già adibito a biofiltro; un corpo uffici che si sviluppa lungo il perimetro nord dell'edificio, comprendente due vani ufficio e relativi servizi igienici, locale spogliatoi e relativi servizi igienici ed un locale tecnico; al piano seminterrato, avente un'altezza utile di ml.6.00 ca., da dodici ampi locali già adibiti a biocelle di maturazione ed ossidazione, da un ampio corridoio ad "L" per l'accesso e la manovra dei mezzi, oltre a vari locali tecnici. I due livelli sono tra loro collegati tramite un pozzo già utilizzato per la caduta del materiale semilavorato. Il tutto per un'estensione complessiva (coperto + scoperto) di mq.41.241, di cui: mq.3.200 occupati dall'edificio, mq.15.655 costituiti dalla relativa area pertinenziale, mq.22.386 dai contigui terreni boschivi in direzione sud-est. Le superfici coperte del fabbricato (al lordo delle murature) sono le seguenti: - capannone e relativi locali accessori, mq.630 circa (pianterreno); - corpo uffici e locale tecnico, mq.100 ca. (pianterreno); - piazzali di deposito compost e parcheggio mezzi, mq.1.587 (pianterreno); - biofiltro, mq.572 (pianterreno); - biocelle e corridoi di accesso e manovra, mq.2.805 (seminterrato); - locali tecnici, mq.402 (seminterrato). Ved. documentazione fotografica, All.6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 164, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 176, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 196, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 221, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 236, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 230, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 231, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 184, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 187, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 239, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 241, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di San Marcello Piteglio è stato istituito l'01.01.2017 dalla fusione del Comune di San Marcello Pistoiese e del Comune di Piteglio. Gli strumenti urbanistici vigenti sono quindi quelli che fanno riferimento al territorio di ciascuno dei due comuni originari. L'ex Comune di Piteglio era dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.16 del 22/06/2005 e di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, risalente al 1978. Da allora si sono susseguite piccole varianti su aree limitate, fino alla variante organica del 1989 approvata dalla Regione Toscana il 21/09/1994 e poi approvata con DCC n.12 del 11/12/1995. E' inoltre presente la fascia di rispetto stradale per la presenza della SS N°12 lungo l'intero confine nord della proprietà. Per il Comune di San Marcello Piteglio è stato avviato da tempo l'iter per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici (Piano Strutturale e Piano Operativo) al momento non ancora conclusi. Secondo il predetto Programma di Fabbricazione dell'ex Comune di Piteglio, l'area interessata dal complesso industriale (ossia gran parte del mappale 164) ricade in zona D1-Zone artigianali industriali di completamento, mentre la residua porzione del mappale 164 e tutti i contigui terreni boschivi ricadono in zona E1-zone agricole normali.

Da precisare inoltre che tutti i beni sopra descritti, sono sottoposti ai seguenti vincoli: - vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n°3267 ed alla L.R.21.03.200 n°37 (per i territori coperti da boschi); - vincolo paesaggistico e ambientale di cui al D.lgs 22.01.2004 n°42 art.142 comma 1, lettera c) (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua) e lettera g) (i territori coperti da foreste e da boschi). In merito alla destinazione d'uso dell'area e ad un suo ipotetico riutilizzo come impianto di compostaggio o comunque ad un impianto legato in generale alla gestione e/o al trattamento dei rifiuti solidi urbani, è opportuno segnalare che con Delibera di Giunta della Regione Toscana n.1460 del 02.12.2024, si è concluso con pronunzia negativa di compatibilità ambientale il procedimento PAUR (Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale) in relazione ad un progetto di trasformazione dell'impianto di compostaggio esistente in un moderno impianto a digestore anaerobico per il trattamento della FORSU (Frazione Organica dei Rifiuti Solidi Urbani) per la produzione di biogas (da cui ricavare biometano) e per la produzione di ammendante misto compostato misto. Il complesso ed articolato progetto era stato promosso dalla società **** Omissis ****. La stessa società era infatti parte acquirente nella scrittura con sottoscrizione autenticata dal Not. Antonio Marrese di Pistoia in data 15.03.2019, rep.42983, racc.20394 (sopra descritta al paragrafo "Provenienze ventennali"), compravendita condizionata al rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione del citato progetto entro il 07.07.2020, termine più volte differito fino al 31.12.2024. Il citato diniego, oltre a rendere nullo il suddetto trasferimento condizionato, ha imposto un pesante precedente circa la futura destinazione d'uso del complesso industriale, limitando i possibili insediamenti alle sole attività artigianali-industriali con impatto minimo su ambiente e territorio. Tale evento ha snaturato il complesso industriale in esame che era nato per un'attività che non richiedeva la vicinanza ad autostrade, a poli industriali e trafficate via di comunicazione, caratteristiche oggi più che mai richieste e ricercate da qualsiasi altra attività artigianale-industriale di nuovo insediamento. Tale aspetto di ripercuote prepotentemente e inevitabilmente sull'appetibilità commerciale del bene e quindi sul suo valore commerciale. Ved. documentazione urbanistica All.5. Si allegano altresì alla presente (All.7): estratto della Delibera di Giunta Regionale n.1460/2024; nota del Sindaco del Comune di San Marcello Piteglio in merito alla possibile futura destinazione d'uso del complesso industriale oggetto di stima.

Prezzo base d'asta: € 347.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Popiglio", località "Forrione", lungo la SS N°12 dell'Abetone e del Brennero
Diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un appezzamento di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, di natura boschiva, in forte pendenza ed in stato di abbandono, con il proprio fronte sud-est prospiciente la SS n°12, della superficie catastale di mq.4.140. Il terreno risulta accessibile dalla citata Strada Statale, la cui carreggiata è situata ad una quota inferiore a quella del terreno, esclusivamente alla pedona. Lo stesso è situato subito ad est dell'abitato di Popiglio. Ved. documentazione fotografica, All.6.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 144, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di San Marcello Piteglio è stato istituito l'01.01.2017 dalla fusione del Comune di San Marcello Pistoiese e del Comune di Piteglio. Gli strumenti urbanistici vigenti sono quindi quelli che fanno riferimento al territorio di ciascuno dei due comuni originari. L'ex Comune di Piteglio era dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n.16 del 22/06/2005 e di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, risalente al 1978. Da allora si sono susseguite piccole varianti su aree limitate, fino alla variante organica del 1989 approvata dalla Regione Toscana il 21/09/1994 e poi approvata con DCC n.12 del 11/12/1995. Per il Comune di San Marcello Piteglio è stato avviato da tempo l'iter per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici (Piano Strutturale e Piano Operativo) al momento non ancora conclusi. Secondo il predetto Programma di Fabbricazione dell'ex

Comune di Piteglio, il terreno in esame ricade in zona E1-zone agricole normali. Da precisare inoltre che lo stesso è soggetto ai seguenti vincoli: - vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n°3267 ed alla L.R.21.03.200 n°37 (per i territori coperti da boschi); - vincolo paesaggistico e ambientale di cui al D.lgs 22.01.2004 n°42 art.142 comma 1, lettera c) (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua) e lettera g) (i territori coperti da foreste e da boschi). E' inoltre presente la fascia di rispetto stradale per la presenza della SS N°12. Ved. documentazione urbanistica, All.7.

Prezzo base d'asta: € 1.863,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 9/2017 - **** OMISSIS ****

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 347.300,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Piteglio", località "Tana Termine", SS N°12 dell'Abetone e del Brennero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 164, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 176, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 196, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 221, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 230, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 231, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 184, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 187, Qualità Bosco ceduo - Fg. 9, Part. 239, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 241, Qualità Seminativo	Superficie	4201,50 mq
Stato conservativo:	Il complesso industriale in esame risulta in disuso da alcuni anni. Lo stesso è stato oggetto di opere di bonifica, ma presenta tuttora alcuni mezzi e materiali vari legati all'attività ivi svolta dalla società fallita. Per un suo riutilizzo, anche come semplice magazzino, necessita pertanto di importanti interventi di manutenzione e/o ristrutturazione, con particolare riguardo ad impianti, antincendio, pulizia e finiture. Le strutture, per quanto è stato possibile verificare, si presentano in sufficienti condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un complesso industriale da alcuni anni in disuso, già adibito ad impianto di compostaggio rifiuti, composto da un ampio capannone disposto su due livelli (pianterreno e piano seminterrato), corredato da circostante terreno pertinenziale in parte adibito a viabilità di accesso, spazi di manovra, piazzali e verde su cui insistono una cabina elettrica ed una pesa; completano la proprietà alcuni appezzamenti di terreno boschivo, uniti in un unico corpo; su parte di tali terreni è presente uno stradello bianco gravato da servitù di passo in favore delle proprietà confinanti; detto stradello, il cui tracciato risulta parzialmente visibile anche sulla mappa catastale, si diparte dalla SS N°12 e corre in direzione sud-est parallelamente al torrente Lima. L'edificio è composto: al pianterreno da un ampio locale lavorazione con altezza utile variabile da un minimo di ml.6.40 ca. ad un massimo di ml.7.30 ca., dotato di vari accessi carrabili sui fronti sud ed est, corredato da due ampi piazzali già adibiti a parcheggio automezzi e deposito compost, costituenti solai di copertura del sottostante piano seminterrato; altro spazio centrale scoperto già adibito a biofiltro; un corpo uffici che si sviluppa lungo il perimetro nord dell'edificio, comprendente due vani ufficio e relativi servizi igienici, locale spogliatoi e relativi servizi igienici ed un locale tecnico; al piano seminterrato, avente un'altezza utile di ml.6.00 ca., da dodici ampi locali già adibiti a biocelle di maturazione ed ossidazione, da un ampio corridoio ad "L" per l'accesso e la manovra dei mezzi, oltre a vari locali tecnici. I due livelli sono tra loro collegati tramite un pozzo già utilizzato per la caduta del materiale semilavorato. Il tutto per un'estensione complessiva (coperto + scoperto) di mq.41.241, di cui: mq.3.200 occupati dall'edificio, mq.15.655 costituiti dalla relativa area pertinenziale, mq.22.386 dai contigui terreni boschivi in direzione sud-est. Le superfici coperte del fabbricato (al lordo delle murature) sono le seguenti: - capannone e relativi locali accessori, mq.630 circa (pianterreno); - corpo uffici e locale tecnico, mq.100 ca. (pianterreno); - piazzali di deposito compost e parcheggio mezzi, mq.1.587 (pianterreno); - biofiltro, mq.572 (pianterreno); - biocelle e corridoi di accesso e manovra, mq.2.805 (seminterrato); - locali tecnici, mq.402 (seminterrato). Ved. documentazione fotografica, All.6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.863,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Frazione "Popiglio", località "Forrione", lungo la SS N°12 dell'Abetone e del Brennero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 144, Qualità Bosco ceduo	Superficie	4140,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi come detto di terreno boschivo, in stato di abbandono.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un appezzamento di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, di natura boschiva, in forte pendenza ed in stato di abbandono, con il proprio fronte sud-est prospiciente la SS n°12, della superficie catastale di mq.4.140. Il terreno risulta accessibile dalla citata Strada Statale, la cui carreggiata è situata ad una quota inferiore a quella del terreno, esclusivamente alla pedona. Lo stesso è situato subito ad est dell'abitato di Popiglio. Ved. documentazione fotografica, All.6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE "PITEGLIO", LOCALITÀ "TANA TERMINE", SS N°12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 08/04/2004
Reg. gen. 3721 - Reg. part. 795
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,85 %
Rogante: Not.Steidl Francesco
Data: 31/03/2004
N° repertorio: 44029
N° raccolta: 8055
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 24/11/2008
Reg. gen. 11100 - Reg. part. 2434
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 6,55 %
Rogante: Not.Steidl Francesco
Data: 17/11/2008
N° repertorio: 54865
N° raccolta: 14142
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/12/2009
Reg. gen. 10928 - Reg. part. 2740
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 700.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Not.Steidl Francesco
Data: 09/12/2009
N° repertorio: 57462
N° raccolta: 15353

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pistoia il 29/03/2024
Reg. gen. 3144 - Reg. part. 370
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,85 %
Rogante: Not.Steidl Francesco
Data: 31/03/2004
N° repertorio: 44029
N° raccolta: 8055
Note: Ipoteca in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 08.04.2004 al n°795 reg.part., sopra descritta.

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 05/10/2017
Reg. gen. 8097 - Reg. part. 5340
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - FRAZIONE "POPIGLIO", LOCALITÀ "FORRIONE", LUNGO LA SS N°12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 05/10/2017
Reg. gen. 8097 - Reg. part. 5340
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura