

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Scartabelli Simone, nella procedura 10/2025

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	7
Lotto 1.....	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 2	13
Titolarità	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	15
Confini.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	16

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	20
Dati Catastali	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	23
Precisazioni.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	23
Stato conservativo	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	24

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	25
Stato di occupazione	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	26
Provenienze Ventennali	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	29
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	34
Normativa urbanistica	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T.....	36
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43

Schema riassuntivo Procedura 10/2025.....	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.436,52	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 9.091,21	45



All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Porzione di laboratorio artigianale in unico vano, posto al piano terra. Si precisa che dalle visure e planimetrie catastali l'unità oggetto di stima è la maggior porzione dell'unico vano che costituisce il laboratorio suddetto.

L'accesso è avvenuto con la piena collaborazione dei comproprietari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto con la piena collaborazione dei comproprietari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto con la piena collaborazione dei comproprietari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto con la piena collaborazione dei comproprietari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto con la piena collaborazione dei comproprietari.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

La porzione di laboratorio oggetto di liquidazione controllata è confinata:

- a nord e ad est dalla residua porzione del laboratorio intestata alla **** Omissis ****.
- a ovest da proprietà **** Omissis ****
- a sud dalle proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Porzione di laboratorio	52,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	4,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

La consistenza determinata è riferita alla sola porzione di laboratorio interessata da liquidazione controllata, catastalmente distinta nel foglio 95 dalla particella 123 sub 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 17/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 123, Sub. 2 Qualità Porzione rurale di fabbricato promiscuo Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Dal 17/12/1975 al 06/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 123, Sub. 2 Qualità Porzione rurale di fabbricato promiscuo Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 06/02/1987 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 123, Sub. 2 Qualità Porzione rurale di fabbricato promiscuo Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 09/03/2000 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 123, Sub. 2 Qualità Porzione rurale di fabbricato promiscuo Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/06/2006 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 123, Sub. 2 Categoria C3 Cl.7, Cons. 52 Superficie catastale 56 mq Rendita € 182,62 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	123	2		C3	7	52	56 mq	182,62 €	t	

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 dalle visure e planimetrie catastali l'unità oggetto di stima è una porzione dell'unico vano che costituisce il laboratorio. Detto laboratorio è costituito dall'unità distinta dalla particella 123 sub 2, oggetto della presente stima, e dalla unità particella 252 sub 15 intestata alla **** Omissis **** non oggetto di liquidazione controllata.

PRECISAZIONI

Come già riportato in altri paragrafi della presente perizia, l'unità oggetto di liquidazione controllata e della presente stima consiste in una porzione del laboratorio artigianale costituito da un unico vano.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 ed in riferimento alla sua destinazione d'uso, il locale si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcuni punti della copertura dalla quale vi sono delle infiltrazioni di acque meteoriche.

PARTI COMUNI

Dall'atto Notaio Lenzi del 06/02/1987, trascritto a Pescia il 26/02/1987 al n. reg. part. 524, l'unità 123 sub 2 ha diritto alla corte comune distinta dal mappale 124 ed alla corte comune distinta dal mappale 122.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al bene oggetto di stima (porzione di vano ad uso laboratorio) avviene tramite il passaggio attraverso:

- la porzione residua di vano ad uso laboratorio non oggetto di liquidazione controllata (particella 252 sub 15)
- la corte esclusiva della porzione residua di vano ad uso laboratorio non oggetto di liquidazione controllata (particella 252 sbu 15)
- la corte comune ai mappali 252 sub 7 e 15 (mappale 252 sub 14)
- la corte comune a tutti i subalterni del mappale 252 (mappale 252 sub 11) che si attesta sulla strada pubblica Via di Montecarlo

Non vi sono servitù di passaggio costituite tramite atti notarile a favore del bene oggetto di stima (particella 123 sub 2) ma l'accesso al laboratorio di cui fa parte l'unità avviene tramite le porzioni sopradescritte.

Si precisa che nell'atto Notaio Lenzi del 10/10/2006, trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part. 3731, le attuali comproprietarie del bene oggetto di liquidazione controllata hanno rinunciato ad ogni servitù di passo insistente sulla particella 124 a favore del laboratorio particella 123 sub 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il laboratorio, di cui fa parte il bene oggetto di stima, è costituito da un unico locale realizzato con struttura in blocchi in laterizio e copertura in latero-cemento.

Le pareti interne non sono intonacate ma tinteggiate. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il laboratorio ha accesso da corte esterna tramite portone in ferro e vetro.

All'interno vi è una porta che collega il laboratorio oggetto di stima con la contigua unità ad uso magazzino catastalmente intestata alla **** Omissis ****.

Vi è impianto elettrico esterno del quale non si sono reperite le certificazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Alla data del sopralluogo l'unità risultava occupata da beni mobili dei comproprietari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1987 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	06/02/1987	5218	2222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	26/02/1987		524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/08/2001	3693	2291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	09/09/2000	85	151

Si precisa che vi è stata accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, rogato dal Notaio Lenzi in data 10/10/2006 e trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part 3731. La trascrizione di accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pescia il 24/01/2019 al n. re. part. 241. In detta trascrizione non sono riportate le unità oggetto della presente stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/11/2010
Reg. gen. 5530 - Reg. part. 1201
Quota: 2/6
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 352.562,54
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 11/07/2011
Reg. gen. 3162 - Reg. part. 601
Quota: 2/6
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 285.604,83
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 05/10/2011
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 819
Quota: 2/6
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.393,12

Trascrizioni

- **sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritto a Pistoia il 04/04/2025
Reg. gen. 1853 - Reg. part. 1289
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che in relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 1201 del 30/11/2010 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 959 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 964 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 814 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 822 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1376 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 594 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 670 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 601 del 11/07/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 961 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 966 del 28/09/2021;

- annotazione n. reg. part. 817 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 825 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1378 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 597 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 672 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 819 del 05/10/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 962 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 967 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 818 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 826 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1379 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 598 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 673 del 15/09/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, in zona "B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione", di cui all'art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta di vecchia costruzione. Il Comune di Pescia ha fornito le seguenti pratiche:

- a) concessione edilizia 109/1974
- b) DIA P.E. 1010/2001

La concessione 109/74 riguarda immobile prossimo a quello oggetto di stima che negli elaborati è stato riportato come già esistente.

La DIA 1010/2021 riguarda altro immobile non compreso tra i beni oggetto di stima.

L'amministrazione ha comunicato via mail di non aver rintracciato nei propri archivi i condoni edilizi relativi agli immobili (pratica 547/1986 e pratica 663/1986) e la pratica 364/2009 ed il sottoscritto ha richiesto all'amministrazione comunale una certificazione sul mancato reperimento di dette pratiche, detta certificazione non è ancora stata prodotta dal Comune di Pescia.

Non si può verificare la conformità edilizia urbanistica in quanto non sono state reperite alcune pratiche dal Comune di Pescia, come sopra specificato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il terreno risulta così confinato:

- a nord da proprietà **** Omissis ****
- a est da proprietà **** Omissis ****
- a sud da proprietà **** Omissis ****
- a ovest da proprietà **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il terreno risulta così confinato:

- a nord da proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, e dalla proprietà **** Omissis ****
- a est da proprietà **** Omissis ****
- a sud da proprietà **** Omissis ****
- a ovest da proprietà **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il terreno risulta così confinato:

- a nord da proprietà **** Omissis ****
- a est da proprietà **** Omissis ****
- a sud da proprietà **** Omissis ****
- a ovest da proprietà **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il terreno risulta così confinato:

- a nord da proprietà **** Omissis ****
- a est da proprietà **** Omissis ****
- a sud da proprietà **** Omissis ****
- a ovest da proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	795,00 mq	795,00 mq	1	795,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				795,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				795,00 mq		

La consistenza risulta dai dati catastali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno agricolo	360,00 mq	360,00 mq	1	360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				360,00 mq		

La consistenza risulta dai dati catastali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3770,00 mq	3770,00 mq	1	3770,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3770,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3770,00 mq		

La consistenza risulta dai dati catastali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	270,00 mq	270,00 mq	1	270,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				270,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,00 mq		

La consistenza risulta dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1972 al 17/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16250 Reddito dominicale € 884,50 Reddito agrario € 251,77
Dal 17/12/1975 al 18/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16250 Reddito dominicale € 884,50 Reddito agrario € 251,77
Dal 18/06/1985 al 06/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 536,14 Reddito agrario € 152,61
Dal 06/02/1987 al 07/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 536,14 Reddito agrario € 152,61
Dal 07/03/1991 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 639 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 795 Reddito dominicale € 43,27 Reddito agrario € 12,32
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 639 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 795 Reddito dominicale € 43,27 Reddito agrario € 12,32

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1972 al 17/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16250 Reddito dominicale € 884,50 Reddito agrario € 251,77

Dal 17/12/1975 al 18/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16250 Reddito dominicale € 884,50 Reddito agrario € 251,77
Dal 18/06/1985 al 06/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 536,14 Reddito agrario € 152,61
Dal 06/02/1987 al 07/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 536,14 Reddito agrario € 152,61
Dal 07/03/1991 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 640 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 360 Reddito dominicale € 19,60 Reddito agrario € 5,58
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 640 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 360 Reddito dominicale € 19,60 Reddito agrario € 5,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1972 al 17/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16250 Reddito dominicale € 884,50 Reddito agrario € 251,77
Dal 17/12/1975 al 18/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16250 Reddito dominicale € 884,50 Reddito agrario € 251,77
Dal 18/06/1985 al 06/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 536,14 Reddito agrario € 152,61
Dal 06/02/1987 al 07/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 536,14 Reddito agrario € 152,61
Dal 07/03/1991 al 11/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 638 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale € 235,69 Reddito agrario € 67,09
Dal 11/01/1992 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 652 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3770 Reddito dominicale € 205,20 Reddito agrario € 58,41
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 652 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3770 Reddito dominicale € 205,20 Reddito agrario € 58,41

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1972 al 17/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16250 Reddito dominicale € 884,50 Reddito agrario € 251,77
Dal 17/12/1975 al 18/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16250 Reddito dominicale € 884,50 Reddito agrario € 251,77
Dal 18/06/1985 al 06/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 536,14 Reddito agrario € 152,61

Dal 06/02/1987 al 07/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 121 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 536,14 Reddito agrario € 152,61
Dal 07/03/1991 al 11/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 638 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale € 235,69 Reddito agrario € 67,09
Dal 11/02/1992 al 06/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 653 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 560 Reddito dominicale € 30,48 Reddito agrario € 8,68
Dal 06/04/1992 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 654 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 270 Reddito dominicale € 14,70 Reddito agrario € 4,18
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 654 Qualità Orto irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 270 Reddito dominicale € 14,70 Reddito agrario € 4,18

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO 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
95	639				Orto irriguo	3	795 mq	43,27 €	12,32 €	

Corrispondenza catastale

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

Alla data del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore il terreno risulta utilizzato quale vivaio e vasetteria

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO 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
95	640				Orto irriguo	3	360 mq	19,6 €	5,58 €	

Corrispondenza catastale

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

Alla data del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore il terreno risulta utilizzato quale vivaio e vasetteria.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO 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
95	652				Orto irriguo	3	3770 mq	205,2 €	58,41 €	

Corrispondenza catastale

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

Alla data del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore il terreno risulta utilizzato quale vivaio e vasetteria.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO 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
95	652				Orto irriguo	3	3770 mq	205,2 €	58,41 €	

Corrispondenza catastale

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

Alla data del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore il terreno risulta utilizzato quale vivaio e vasetteria.

PRECISAZIONI**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T**

Il bene n. 2 forma, con i beni 3 - 4 - 5, un unico compendio agricolo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il bene n. 3 forma, con i beni 2 - 4 - 5, un unico compendio agricolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il bene n. 4 forma, con i beni 2 - 3 - 5, un unico compendio agricolo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il bene n. 5 forma, con i beni 2 - 3 - 4, un unico compendio agricolo.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T**

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 il terreno appare in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 il terreno appare in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 il terreno appare in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 il terreno appare in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®
Si precisa che nell'atto Notaio Lenzi del 10/10/2006, trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part. 3731, è stata costituita servitù di passo per accedere al terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** a carico del terreno allora di proprietà **** Omissis **** come illustrato negli allegati a detto atto notarile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®
Si precisa che nell'atto Notaio Lenzi del 10/10/2006, trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part. 3731, è stata costituita servitù di passo per accedere al terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** a carico del terreno allora di proprietà **** Omissis **** come illustrato negli allegati a detto atto notarile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®
Si precisa che nell'atto Notaio Lenzi del 10/10/2006, trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part. 3731, è stata costituita servitù di passo per accedere al terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** a carico del terreno allora di proprietà **** Omissis **** come illustrato negli allegati a detto atto notarile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®
Si precisa che nell'atto Notaio Lenzi del 10/10/2006, trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part. 3731, è stata costituita servitù di passo per accedere al terreno agricolo di proprietà **** Omissis **** a carico del terreno allora di proprietà **** Omissis **** come illustrato negli allegati a detto atto notarile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo, catastalmente con coltura orto irriguo ma in realtà utilizzato come vivaio e vasetteria. La giacitura del terreno è pressochè pianeggiante ed è raggiungibile con automezzi. Sul terreno vi è porzione di strada carrabile che consente l'accesso al limitrofo terreno agricolo di altra proprietà non interessata dalla procedura di liquidazione controllata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo, catastalmente con coltura orto irriguo ma in realtà utilizzato come vivaio e vasetteria. La giacitura del terreno è pressochè pianeggiante ed è raggiungibile con automezzi. Sul terreno vi è porzione di strada carrabile che consente l'accesso al limitrofo terreno agricolo di altra proprietà non interessata dalla procedura di liquidazione controllata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo, catastalmente con coltura orto irriguo ma in realtà utilizzato come vivaio e vasetteria. La giacitura del terreno è pressochè pianeggiante ed è raggiungibile con automezzi. Sul terreno vi è porzione di strada carrabile che consente l'accesso al limitrofo terreno agricolo di altra proprietà non interessata dalla procedura di liquidazione controllata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo, catastalmente con coltura orto irriguo ma in realtà utilizzato come vivaio e vasetteria. La giacitura del terreno è pressochè pianeggiante ed è raggiungibile con automezzi. Sul terreno vi è porzione di strada carrabile che consente l'accesso al limitrofo terreno agricolo di altra proprietà non interessata dalla procedura di liquidazione controllata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

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

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato e condotto in virtù del contratto di affitto di fondo rustico, stipulato il 6 Giugno 2014 con l'ausilio di Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia, registrato a Pescia in data 24 Luglio 2014 al n. 1154 serie 1T, con il quale le comproprietarie **** Omissis **** concedevano in affitto al **** Omissis **** il compendio agricolo formato dai beni 2, 3, 4 e 5 della presente perizia dal 06/06/2014 al 05/06/2019, rinnovato tacitamente ogni 5 anni fino a intervenuta disdetta, per un canone annuo di € 100,00. Copia del contratto è stato fornito dalla proprietà ed allegato alla presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato e condotto in virtù del contratto di affitto di fondo rustico, stipulato il 6 Giugno 2014 con l'ausilio di Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia, registrato a Pescia in data 24 Luglio 2014 al n. 1154 serie 1T, con il quale le comproprietarie **** Omissis **** concedevano in affitto al **** Omissis **** il compendio agricolo formato dai beni 2, 3, 4 e 5 della presente perizia dal 06/06/2014 al 05/06/2019, rinnovato tacitamente ogni 5 anni fino a intervenuta disdetta, per un canone annuo di € 100,00. Copia del contratto è stato fornito dalla proprietà ed allegato alla presente perizia.

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato e condotto in virtù del contratto di affitto di fondo rustico, stipulato il 6 Giugno 2014 con l'ausilio di Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia, registrato a Pescia in data 24 Luglio 2014 al n. 1154 serie 1T, con il quale le comproprietarie **** Omissis **** concedevano in affitto al **** Omissis **** il compendio agricolo formato dai beni 2, 3, 4 e 5 della presente perizia dal 06/06/2014 al 05/06/2019, rinnovato tacitamente ogni 5 anni fino a intervenuta disdetta, per un canone annuo di € 100,00. Copia del contratto è stato fornito dalla proprietà ed allegato alla presente perizia.

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato e condotto in virtù del contratto di affitto di fondo rustico, stipulato il 6 Giugno 2014 con l'ausilio di Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Pistoia, registrato a Pescia in data 24 Luglio 2014 al n. 1154 serie 1T, con il quale le comproprietarie **** Omissis **** concedevano in affitto al **** Omissis **** il compendio agricolo formato dai beni 2, 3, 4 e 5 della presente perizia dal 06/06/2014 al 05/06/2019, rinnovato tacitamente ogni 5 anni fino a intervenuta disdetta, per un canone annuo di € 100,00. Copia del contratto è stato fornito dalla proprietà ed allegato alla presente perizia.

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1987 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	06/02/1987	5218	2222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RRII Pescia	26/02/1987		524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/08/2001	3693	2291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	09/09/2000	85	151

Si precisa che vi è stata accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, rogato dal Notaio Lenzi in data 10/10/2006 e trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part 3731. La trascrizione di accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pescia il 24/01/2019 al n. reg. part. 241. In detta trascrizione non sono riportate le unità oggetto della presente stima.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1987 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	06/02/1987	5218	2222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	26/02/1987		524
		Registrazione			
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2000		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RRII Pescia	02/08/2001	3693	2291
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	09/09/2000	85	151

Si precisa che vi è stata accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, rogato dal Notaio Lenzi in data 10/10/2006 e trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part 3731. La trascrizione di accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pescia il 24/01/2019 al n. reg. part. 241. In detta trascrizione non sono riportate le unità oggetto della presente stima.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1987 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	06/02/1987	5218	2222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	26/02/1987		524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/08/2001	3693	2291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	09/09/2000	85	151

Si precisa che vi è stata accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, rogato dal Notaio Lenzi in data 10/10/2006 e trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part 3731. La trascrizione di accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pescia il 24/01/2019 al n. reg. part. 241. In detta trascrizione non sono riportate le unità oggetto della presente stima.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1987 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	06/02/1987	5218	2222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	26/02/1987		524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2000 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/08/2001	3693	2291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	09/09/2000	85	151

Si precisa che vi è stata accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, rogato dal Notaio Lenzi in data 10/10/2006 e trascritto a Pescia il 28/10/2006 al n. reg. part 3731. La trascrizione di accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pescia il 24/01/2019 al n. reg. part. 241. In detta trascrizione non sono riportate le unità oggetto della presente stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/11/2010
Reg. gen. 5530 - Reg. part. 1201
Quota: 2/6
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 352.562,54
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 11/07/2011
Reg. gen. 3162 - Reg. part. 601
Quota: 2/6
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 285.604,83
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 05/10/2011
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 819
Quota: 2/6
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.393,12

Trascrizioni

- **sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritto a Pistoia il 04/04/2025
Reg. gen. 1853 - Reg. part. 1289
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che in relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 1201 del 30/11/2010 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 959 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 964 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 814 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 822 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1376 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 594 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 670 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 601 del 11/07/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 961 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 966 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 817 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 825 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1378 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 597 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 672 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 819 del 05/10/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 962 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 967 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 818 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 826 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1379 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 598 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 673 del 15/09/2025.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/11/2010
Reg. gen. 5530 - Reg. part. 1201
Quota: 2/6
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 352.562,54
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 11/07/2011
Reg. gen. 3162 - Reg. part. 601
Quota: 2/6
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 285.604,83
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 05/10/2011
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 819
Quota: 2/6
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.393,12

Trascrizioni

- **sentenza di apertura di liquidazione controllata**

Trascritto a Pistoia il 04/04/2025

Reg. gen. 1853 - Reg. part. 1289

Quota: 1/6

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che in relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 1201 del 30/11/2010 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 959 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 964 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 814 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 822 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1376 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 594 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 670 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 601 del 11/07/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 961 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 966 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 817 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 825 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1378 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 597 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 672 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 819 del 05/10/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 962 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 967 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 818 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 826 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1379 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 598 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 673 del 15/09/2025.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 30/11/2010

Reg. gen. 5530 - Reg. part. 1201

Quota: 2/6

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 352.562,54

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 11/07/2011

Reg. gen. 3162 - Reg. part. 601

Quota: 2/6

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 285.604,83

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 05/10/2011

Reg. gen. 4251 - Reg. part. 819

Quota: 2/6

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.393,12

Trascrizioni

- **sentenza di apertura di liquidazione controllata**

Trascritto a Pistoia il 04/04/2025

Reg. gen. 1853 - Reg. part. 1289

Quota: 1/6

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che in relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 1201 del 30/11/2010 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 959 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 964 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 814 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 822 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1376 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 594 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 670 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 601 del 11/07/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 961 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 966 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 817 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 825 del 11/07/2024;

- annotazione n. reg. part. 1378 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 597 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 672 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 819 del 05/10/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 962 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 967 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 818 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 826 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1379 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 598 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 673 del 15/09/2025.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/11/2010
Reg. gen. 5530 - Reg. part. 1201
Quota: 2/6
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 352.562,54
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 11/07/2011
Reg. gen. 3162 - Reg. part. 601
Quota: 2/6
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 285.604,83
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 05/10/2011
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 819
Quota: 2/6
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.393,12

Trascrizioni

• **sentenza di apertura di liquidazione controllata**

Trascritto a Pistoia il 04/04/2025

Reg. gen. 1853 - Reg. part. 1289

Quota: 1/6

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che in relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 1201 del 30/11/2010 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 959 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 964 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 814 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 822 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1376 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 594 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 670 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 601 del 11/07/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 961 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 966 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 817 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 825 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1378 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 597 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 672 del 15/09/2025.

In relazione al decreto ingiuntivo trascritto a Pescia al n. reg. part. 819 del 05/10/2011 sono state annotate le seguenti restrizioni di beni:

- annotazione n. reg. part. 962 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 967 del 28/09/2021;
- annotazione n. reg. part. 818 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 826 del 11/07/2024;
- annotazione n. reg. part. 1379 del 12/12/2024;
- annotazione n. reg. part. 598 del 08/08/2025;
- annotazione n. reg. part. 673 del 15/09/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, per la sua maggior porzione in zona "F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato", di cui all'art. 26.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC, e per limitata porzione in zona "B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione", di cui all'art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, per la sua maggior porzione in zona "F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato", di cui all'art. 26.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC, e per limitata porzione in zona "B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione", di cui all'art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, in zona "F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato", di cui all'art. 26.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MONTECARLO, PIANO T

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, in zona "F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato", di cui all'art. 26.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si sono formati due distinti lotti in base alla natura dei beni e della loro posizione. I terreni agricolo formano infatti unico compendio mentre il laboratorio laboratorio è da essi distante ed ha diversa natura e collocazione commerciale.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
Porzione di laboratorio artigianale in unico vano, posto al piano terra. Si precisa che dalle visure e planimetrie catastali l'unità oggetto di stima è la maggior porzione dell'unico vano che costituisce il laboratorio suddetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 123, Sub. 2, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 3.617,39

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo. Da approfondite ricerche non si sono reperiti immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona.

In mancanza di dati ricavati da recenti compravendite si è fatto riferimento a più fonti, considerando i cosiddetti Asking Price (dati ricavati da annunci immobiliari), la banca dati Borsino Immobiliare e la banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Dalla banca dati BorsinoPRO risulta un valore di mercato dei laboratori/magazzini della zona che va dalla misura minima di €/mq 370 alla misura massima di €/mq 618, date le caratteristiche e la posizione del bene, il suo accesso attraverso altre proprietà, si ritiene che debba essere considerato il valore di €/mq 370,00.

Dalla banca dati OMI risulta un valore di mercato dei laboratori che va dalla misura minima di €/mq 450 alla misura massima di €/mq 650, date le finiture, le caratteristiche e la posizione dell'immobile si ritiene che debba essere considerato il valore minimo di €/mq 450.

La media tra i valori considerati delle due banche dati risulta di €/mq 410.

Si sono poi reperiti due annunci immobiliari di edifici nella zona. Il primo è in stato analogo al subject ed ha un valore unitario di 373 €/mq in base al prezzo richiesto. Il secondo è in stato analogo al subject ed ha un valore unitario di 440 €/mq in base al prezzo richiesto. Pertanto si ha un valore unitario medio ricavato dagli asking price del laboratorio di 406 €/mq, diminuito del 10% per la normale negoziazione che viene svolta in ambito della trattativa per acquisto immobiliare, con un valore unitario di €/mq 365.

Si può operare quindi una media tra i valori ricavati da banca dati e valore da asking price, con valore medio unitario finale di € 387,50.

Il valore del laboratorio risulta quindi di € 21.700,00 e la quota di 1/6 spettante alla **** Omissis **** è quantificato in € 3617,39.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T	56,00 mq	387,50 €/mq	€ 21.700,00	16,67%	€ 3.617,39
				Valore di stima:	€ 3.617,39

Valore di stima: € 3.617,39

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.C.)	5,00	%

Valore finale di stima: € 3.436,52

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo. Da approfondite ricerche non si sono reperiti immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona. In mancanza di dati ricavati da recenti compravendite si è fatto riferimento a più fonti, considerando i cosiddetti Asking Price (dati ricavati da annunci immobiliari), la banca dati Borsino Immobiliare e la banca dati OMI, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T

Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio

Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 639, Qualità Orto irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 1.391,24

Per giungere al valore di stima del terreno agricolo, non avendo reperito beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di Pescia per la destinazione vivaio (coltura che ad oggi è estesa a tutte le particelle, ancorchè con diversa coltura censita catastalmente), fornisce un range che va dal valore minimo di 87.000 €/ha al valore massimo di 185.000 €/ha.

Su detti valori si operano le aggiunte e detrazioni necessarie per adattare il valore medio al bene da stimare.

Le caratteristiche che influiscono sul valore sono legate alla giacitura, all'acclività, alla tipologia di conduzione, all'esposizione ed all'accessibilità del terreno, oltre alla non immediata disponibilità stante l'affitto in corso.

Considerato quanto sopra, fatte salve le disposizioni comunali e sovracomunali, si stima il compendio in base al prezzo unitario di € 105.000 per ettaro (€/mq 10,50).

Il bene n. 2 ha pertanto un valore di mercato arrotondato di € 8348 e la quota di 1/6 intestata alla **** Omissis **** è pertanto valutata in € 1391.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T

Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria

Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 640, Qualità Orto irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 630,00

Per giungere al valore di stima del terreno agricolo, non avendo reperito beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di Pescia per la destinazione vivaio (coltura che ad oggi è estesa a tutte le particelle, ancorchè con diversa coltura censita catastalmente), fornisce un range che va dal valore minimo di 87.000 €/ha al valore massimo di 185.000 €/ha.

Su detti valori si operano le aggiunte e detrazioni necessarie per adattare il valore medio al bene da stimare.

Le caratteristiche che influiscono sul valore sono legate alla giacitura, all'acclività, alla tipologia di conduzione, all'esposizione ed all'accessibilità del terreno, oltre alla non immediata disponibilità stante l'affitto in corso.

Considerato quanto sopra, fatte salve le disposizioni comunali e sovracomunali, si stima il compendio in base al prezzo unitario di € 105.000 per ettaro (€/mq 10,50).

Il bene n. 3 ha pertanto un valore di mercato arrotondato di € 3780 e la quota di 1/6 intestata alla **** Omissis **** è pertanto valutata in € 630.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria
Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 652, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 6.597,47

Per giungere al valore di stima del terreno agricolo, non avendo reperito beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di Pescia per la destinazione vivaio (coltura che ad oggi è estesa a tutte le particelle, ancorchè con diversa coltura censita catastalmente), fornisce un range che va dal valore minimo di 87.000 €/ha al valore massimo di 185.000 €/ha.

Su detti valori si operano le aggiunte e detrazioni necessarie per adattare il valore medio al bene da stimare.

Le caratteristiche che influiscono sul valore sono legate alla giacitura, all'acclività, alla tipologia di conduzione, all'esposizione ed all'accessibilità del terreno, oltre alla non immediata disponibilità stante l'affitto in corso.

Considerato quanto sopra, fatte salve le disposizioni comunali e sovracomunali, si stima il compendio in base al prezzo unitario di € 105.000 per ettaro (€/mq 10,50).

Il bene n. 4 ha pertanto un valore di mercato arrotondato di € 39.585 e la quota di 1/6 intestata alla **** Omissis **** è pertanto valutata in € 6597.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria
Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 652, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 472,50

Per giungere al valore di stima del terreno agricolo, non avendo reperito beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che in Comune di Pescia per la destinazione vivaio (coltura che ad oggi è estesa a tutte le particelle, ancorchè con diversa coltura censita catastalmente), fornisce un range che va dal valore minimo di 87.000 €/ha al valore massimo di 185.000 €/ha.

Su detti valori si operano le aggiunte e detrazioni necessarie per adattare il valore medio al bene da stimare.

Le caratteristiche che influiscono sul valore sono legate alla giacitura, all'acclività, alla tipologia di conduzione, all'esposizione ed all'accessibilità del terreno, oltre alla non immediata disponibilità stante l'affitto in corso.

Considerato quanto sopra, fatte salve le disposizioni comunali e sovracomunali, si stima il compendio in base al prezzo unitario di € 105.000 per ettaro (€/mq 10,50).

Il bene n. 5 ha pertanto un valore di mercato arrotondato di € 2835 e la quota di 1/6 intestata alla **** Omissis **** è pertanto valutata in € 610.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T	795,00 mq	10,50 €/mq	€ 8.347,50	16,67%	€ 1.391,24
Bene N° 3 - Terreno Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T	360,00 mq	10,50 €/mq	€ 3.780,00	16,67%	€ 630,00

Bene N° 4 - Terreno Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T	3770,00 mq	10,50 €/mq	€ 39.585,00	16,67%	€ 6.597,47
Bene N° 5 - Terreno Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T	270,00 mq	10,50 €/mq	€ 2.835,00	16,67%	€ 472,50
Valore di stima:					€ 9.091,21

Valore di stima: € 9.091,21

Valore finale di stima: € 9.091,21

Nelle operazioni peritali ai fini della stima dei terreni non sono state eseguite verifiche in ordine alle eventuali bonifiche. Tale accertamento può essere svolto solo con complesse e invasive prove e sondaggi geologici, non facenti parte dell'incarico all'esperto stimatore e fuori dalle sue competenze professionali.

La eventuale presenza di agenti inquinanti sul suolo o nel sottosuolo potrebbe avere notevole incidenza sul valore di stima delle aree.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

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

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

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

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

VERIFICHE EVENTUALI BONIFICHE DEI TERRENI

Nelle operazioni peritali ai fini della stima dei terreni non sono state eseguite verifiche in ordine alle eventuali bonifiche. Tale accertamento può essere svolto solo con complesse e invasive prove e sondaggi geologici, non facenti parte dell'incarico all'esperto stimatore e fuori dalle sue competenze professionali.

La eventuale presenza di agenti inquinanti sul suolo o nel sottosuolo potrebbe avere notevole incidenza sul valore di stima delle aree.

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.

Pistoia, li 27/11/2025

Il C.T.U.
Geom. Scartabelli Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A1 vista aerea geoscopio 2024 Laboratorio
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A2 vista aerea geoscopio 2024 terreno
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B estratto mappa catastale attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C1 estratto POC vigente
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 estr NTA art 26.4 zone B1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 estr NTA art 26.14 zone F3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C4 estratto Geoscopio vincolo paesaggistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C5 estratto Geoscopio vincolo idrogeologico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura catastale storica CF 123 sub 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D2 visura catastale storica CT 123 sub 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D3 visura catastale storica CT 639
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D4 visura catastale storica CT 640
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D5 visura catastale storica CT 652
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D6 visura catastale storica CT 654
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D7 elab plan prot 63653-13
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D8 elenco sub prot 63653-13
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D9 planimetria catastale 123 sub 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E1 elenco note 123 s2 CF
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E2 elenco note 123 s2 CT

- ✓ N° 1 Altri allegati - All E3 titolo atto lenzi 524-87
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E4 nota trascr 2291-01 successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E5 titolo cost serv 3731-06
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 nota trascr serv 3731-06
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E7 nota iscr 1201-10
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E8 nota iscr 601-11
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E9 nota iscr 819-11
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E10 nota trascr 241-19 acc eredita
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E11 nota annot 675-25 restr beni
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E12 nota trasc 1289-25 sentenza LC
- ✓ N° 1 Foto - All F1 documentazione fotografica laboratorio
- ✓ N° 1 Foto - All F2 documentazione fotografica terreno
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G1 Conc. Ed. 109/1974
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G2 DIA 1010-21
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H contratto di affitto terreno agricolo 6/6/14

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
Porzione di laboratorio artigianale in unico vano, posto al piano terra. Si precisa che dalle visure e planimetrie catastali l'unità oggetto di stima è la maggior porzione dell'unico vano che costituisce il laboratorio suddetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 123, Sub. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, in zona "B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione", di cui all'art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 3.436,52

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio
Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 639, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, per la sua maggior porzione in zona "F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato", di cui all'art. 26.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC, e per limitata porzione in zona "B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione", di cui all'art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria
Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 640, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, per la sua maggior porzione in zona "F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato", di cui all'art. 26.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC, e per limitata porzione in zona "B1: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione", di cui all'art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria
Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 652, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, in zona "F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato", di cui all'art.

26.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T
Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria
Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 652, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Pescia, in zona "F3: Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato", di cui all'art. 26.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC. Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 9.091,21

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 10/2025

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.436,52

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 123, Sub. 2, Categoria C3	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 ed in riferimento alla sua destinazione d'uso, il locale si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcuni punti della copertura dalla quale vi sono delle infiltrazioni di acque meteoriche.		
Descrizione:	Porzione di laboratorio artigianale in unico vano, posto al piano terra. Si precisa che dalle visure e planimetrie catastali l'unità oggetto di stima è la maggior porzione dell'unico vano che costituisce il laboratorio suddetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.091,21

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 639, Qualità Orto irriguo	Superficie	795,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 il terreno appare in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 640, Qualità Orto	Superficie	360,00 mq

	irriguo	
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 il terreno appare in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.	
Descrizione:	Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria	
Vendita soggetta a IVA:	NO	

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 652, Qualità Orto irriguo	Superficie	3770,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 il terreno appare in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Pescia (PT) - Via di Montecarlo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 652, Qualità Orto irriguo	Superficie	270,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 14/07/2025 il terreno appare in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Terreno agricolo, attualmente utilizzato come vivaio e vasetteria		
Vendita soggetta a IVA:	NO		