

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Scartabelli Simone, nella procedura 14/2023

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	6
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	7
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	7
Lotto Unico	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	8
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	10
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	11
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	12

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	14
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	15
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	20
Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	21
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	21
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	23
Stato conservativo	24
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	24
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	24
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	25
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	25
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	25

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	26
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	27
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	27
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	28
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	29
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	35
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	35
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	35

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	36
Normativa urbanistica	37
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	37
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	37
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto.....	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola.....	38
Regolarità edilizia	38
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13.....	38
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	39
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita.....	40
Stima / Formazione lotti.....	41
Riserve e particolarità da segnalare	46
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto Unico	49
Schema riassuntivo Procedura 14/2023.....	51
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.257,40	51

All'udienza del 15/10/2024, 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** - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Porzione di fabbricato ex rurale

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

L'accesso è stato eseguito la piena collaborazione del proprietario

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Piccola porzione di resede

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

L'accesso è stato eseguito la piena collaborazione del proprietario

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Manufatto in struttura lignea e lamiera ondulata

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

L'accesso è stato eseguito la piena collaborazione del proprietario

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Terreno agricolo ad uliveto, ancorché catastalmente descritto in parte come bosco ceduo

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

L'accesso è stato eseguito la piena collaborazione del proprietario

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Terreno boschivo in prossimità del fabbricato

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

L'accesso è stato eseguito la piena collaborazione del proprietario

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Terreno boschivo in località Lembereto

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

L'accesso è stato eseguito la piena collaborazione del proprietario

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Terreno boschivo in località Bareglia - Monte Cupola

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il Sig. **** Omissis **** è proprietario del bene per la quota di 2/3 in comunione legale con il coniuge., come da atto Notaio Pancrazi rogato a Pescia il 10/05/2024, trascritto a Pescia il 16/05/2024 al n. registro particolare 1846, mentre per la quota di 1/3 quale bene personale, come da dichiarazione di successione intestata al **** Omissis **** apertasi a Pescia il 19/10/2023 e registrata a Pescia il 07/05/2024 al n. 204437 Vol. 88888.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Per le peculiarità del programma procedure.it la **** Omissis **** è indicata come esecutato e non come soggetta a liquidazione controllata

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il Sig. **** Omissis **** è proprietario del bene per la quota di 2/3 in comunione legale con il coniuge., come da atto Notaio Pancrazi rogato a Pescia il 10/05/2024, trascritto a Pescia il 16/05/2024 al n. registro particolare 1846, mentre per la quota di 1/3 quale bene personale, come da dichiarazione di successione intestata al **** Omissis **** apertasi a Pescia il 19/10/2023 e registrata a Pescia il 07/05/2024 al n. 204437 Vol. 88888.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Per le peculiarità del programma procedure.it la **** Omissis **** è indicata come esecutato e non come soggetta a liquidazione controllata

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Per le peculiarità del programma procedure.it la **** Omissis **** è indicata come esecutato e non come soggetta a liquidazione controllata

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Per le peculiarità del programma procedure.it la **** Omissis **** è indicata come esecutato e non come soggetta a liquidazione controllata

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Per le peculiarità del programma procedure.it la **** Omissis **** è indicata come esecutato e non come soggetta a liquidazione controllata

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

a nord ovest dalla viabilità pubblica, a sud ovest **** Omissis ****, a nord est **** Omissis ****, a sud est **** Omissis ****

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

il bene è confinato a nord ovest e sud ovest dalla viabilità pubblica, a nord est e sud est da **** Omissis ****

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

**** Omissis **** su tutti i lati

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

il terreno confina a nord con la viabilità pubblica, ad ovest con il fosso S.Margherita, a sud con **** Omissis ****, a est con **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

il terreno confina su più lati con strade vicinali, a sud con viabilità pubblica, ad nord con **** Omissis ****, s.s.a

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

il terreno confina su più lati con **** Omissis ****, s.s.a

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

il terreno confina su tutti i lati con **** Omissis ****, s.s.a

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	55,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,50 m	T
Abitazione (piano primo)	59,80 mq	88,50 mq	1	88,50 mq	2,75 m	1
ex Metato	10,20 mq	14,40 mq	0,5	7,20 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	310,20 mq	310,20 mq	0,05	15,51 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				199,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte esclusiva	90,00 mq	90,00 mq	0,05	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	32,50 mq	33,50 mq	0,3	10,05 mq	2,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il manufatto ha copertura inclinata in unica falda; l'altezza indicata è quella media.

Il coefficiente applicato è stato scelto in quanto, per caratteristiche costruttive e posizionamento (all'interno della corte esclusiva dell'abitazione), il locale non è adatto ad uso laboratorio e può essere considerato come rimessa con accesso carrabile. Inoltre è stato considerato che la struttura è di tipo leggero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo ad uliveto (particella 566)	2090,00 mq	2090,00 mq	1	2090,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo ad uliveto (particella 569)	325,00 mq	325,00 mq	1	325,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2415,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2415,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è ricavata dai dati catastali attualmente in visura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo pianeggiante (particella 154)	720,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo a bosco (particella 155)	1292,00 mq	1292,00 mq	1	1292,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2012,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2012,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è ricavata dai dati catastali attualmente in visura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo boschivo (particella 99)	5410,00 mq	5410,00 mq	1	5410,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo boschivo (particella 101)	2930,00 mq	2930,00 mq	1	2930,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo boschivo (particella 114)	3240,00 mq	3240,00 mq	1	3240,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11580,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è ricavata dai dati catastali attualmente in visura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo boschivo (particella 211)	2030,00 mq	2030,00 mq	1	2030,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2030,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2030,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è ricavata dai dati catastali attualmente in visura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1971 al 26/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 159 Qualità Fabbricato rurale
Dal 26/11/1991 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 159 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,28
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 159 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,28
Dal 23/01/1998 al 09/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 159 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,28
Dal 09/06/2006 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 561 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 288,70 Piano T-1 Graffato 562
Dal 19/10/2023 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 561

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 288,70 Piano T-1 Graffato 562
Dal 10/05/2024 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 561 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 288,70 Piano T-1 Graffato 562

Il titolare catastale corrisponde a quello risultante dagli atti trascritti.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1971 al 15/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 380 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 960 Reddito dominicale € 3,22 Reddito agrario € 2,48
Dal 15/02/1993 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 571 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 90 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,23
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 571 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 90 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,23
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 571 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 90 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,23
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 571 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 90 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,23

Il titolare catastale corrisponde a quello risultante dagli atti trascritti.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1988 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 517 Categoria C3 Cl.5, Cons. 32 Rendita € 80,98 Piano T
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 157 Categoria C3 Cl.5, Cons. 32 Rendita € 80,98
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 517 Categoria C3 Cl.5, Cons. 32 Rendita € 80,98 Piano T
Dal 19/10/2023 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 517 Categoria C3 Cl.5, Cons. 32 Superficie catastale 34 mq Rendita € 80,98 Piano T
Dal 10/05/2024 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 517 Categoria C3 Cl.5, Cons. 32 Superficie catastale 34 mq Rendita € 80,98 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello risultante dagli atti trascritti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1971 al 15/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 158 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1120 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,17
Dal 26/04/1971 al 15/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 160 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 10320 Reddito dominicale € 34,64

		Reddito agrario € 26,65
Dal 15/02/1993 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 569 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 325 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 15/02/1993 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 566 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale € 7,02 Reddito agrario € 5,40
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 566 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale € 7,02 Reddito agrario € 5,40
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 569 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 325 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 566 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale € 7,02 Reddito agrario € 5,40
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 569 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 325 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 569 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 325 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 566 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale € 7,02 Reddito agrario € 5,40

Il titolare catastale corrisponde a quello risultante dagli atti trascritti.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1971 al 15/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 155 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1292 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,20
Dal 26/04/1971 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 154 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,22
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 154 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,22
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 155 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1292 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,20
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 154 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,22
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 155 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1292 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,20
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 155 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1292 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,20
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 154 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,22

Il titolare catastale corrisponde a quello risultante dagli atti trascritti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1971 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 114 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3240 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50
Dal 26/04/1971 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 101 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2930 Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,45
Dal 26/04/1971 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 99 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5410 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,84
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 114 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3240 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 101 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2930 Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,45
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 99 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5410 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,84
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 114 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3240 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 99 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5410 Reddito dominicale € 0,84

		Reddito agrario € 0,84
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 101 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2930 Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,45
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 114 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3240 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 101 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2930 Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,45
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 99 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5410 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,84

Il titolare catastale corrisponde a quello risultante dagli atti trascritti.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1971 al 13/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 211 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2030 Reddito dominicale € 6,81 Reddito agrario € 5,24
Dal 13/05/1993 al 23/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 211 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2030 Reddito dominicale € 6,81 Reddito agrario € 5,24
Dal 23/01/1998 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 211 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2020 Reddito dominicale € 6,81 Reddito agrario € 5,24
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 211 Qualità Oliveto

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 2030 Reddito dominicale € 6,81 Reddito agrario € 5,24
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello risultante dagli atti trascritti.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	561			A3	3	6,5	165 mq	288,7 €	T-1	562

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità interne relative alle altezze interne dei locali e la realizzazione di un bagno con disimpegno al piano primo.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	571				Oliveto	2	90 mq	0,3 €	0,23 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella 571 fa parte del resede a servizio del fabbricato, mentre catastalmente risulta oliveto

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	517			C3	5	32	34 mq	80,98 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

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
75	566				Oliveto	2	2090 mq	7,02 €	5,4 €	
75	569				Bosco ceduo	2	325 mq	0,05 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

La particella 569 fa parte del terreno coltivato ad uliveto, mentre catastalmente risulta bosco ceduo

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito	Graffato

				Cens.		ha are ca	le	agrario	
75	154				Bosco ad alto fusto	1	720 mq	0,93 €	0,22 €
75	155				Bosco ad alto fusto	2	1292 mq	1,33 €	0,2 €

Corrispondenza catastale

La particella 154 si presenta come terreno libero pianeggiante, adatto allo svolgimento delle operazioni di taglio e lavorazione del legname.

La particella 155 è pianeggiante per una limitata porzione sud e su questa porzione vi sono manufatti accessori con struttura lignea e chiusure con lamiera grecata

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

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
63	99				Bosco ceduo	3	5410 mq	0,84 €	0,84 €	
63	101				Bosco ceduo	2	2930 mq	0,91 €	0,45 €	
63	114				Bosco ceduo	3	3240 mq	0,5 €	0,5 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

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
67	211				Oliveto	2	2030 mq	6,81 €	5,24 €	

Il terreno ha vegetazione naturale di tipo boschivo che ha sostituito quella ad oliveto risultante dalla visura catastale

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, con estese infiltrazioni dalla copertura in alcuni vani del piano primo e necessità di revisione/rifacimento della falda oggetto di infiltrazioni. Sono necessarie opere di manutenzione interna di intonaci, pavimenti e rivestimenti. Gli impianti tecnologici non appaiono conformi alla vigente normativa. Gli intonaci interni sono in parte mancanti ed in parte danneggiati.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Il terreno si trova in sufficienti condizioni di manutenzione

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile è scadente anche in considerazione delle caratteristiche costruttive.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Il terreno si trova in sufficienti condizioni di manutenzione

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Il terreno si trova in sufficienti condizioni di manutenzione

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Il terreno si trova in mediocri condizioni di manutenzione

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Il terreno si trova in mediocri condizioni di manutenzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Dall'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 risulta che il " **** Omissis **** ha il diritto di passaggio con ogni mezzo attraverso la corte di proprietà di **** Omissis **** per accedere dalla pubblica via all'immobile donatagli. Detto diritto potrà essere esercitato per la durata di quindici anni da oggi, periodo entro il quale **** Omissis **** si obbliga a dotare l'immobile di sua proprietà di un accesso autonomo, e cesserà comunque in caso di vendita da parte di **** Omissis **** dell'immobile donatagli. **** Omissis **** si obbliga a dotare entro un anno da oggi la porzione di fabbricato donatagli di una scala di accesso indipendente al primo piano, rinunciando da tal momento a qualsiasi diritto di passaggio attraverso l'adiacente porzione di fabbricato di **** Omissis ****. Per i terreni donati restano confermate tutte le reciproche servitù di passaggio sulle sistenti stradelle poderali così come attualmente esercitate."

A maggior chiarimento si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 al **** Omissis **** veniva donata la porzione di fabbricato distinta catastalmente nel foglio 75 mappali uniti 559-560, mentre al **** Omissis **** veniva donata la porzione di fabbricato distinta catastalmente nel foglio 75 mappali uniti 561-562.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Dall'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 risulta che il " **** Omissis **** ha il diritto di passaggio con ogni mezzo attraverso la corte di proprietà di **** Omissis **** per accedere dalla pubblica via all'immobile donatagli. Detto diritto potrà essere esercitato per la durata di quindici anni da oggi, periodo entro il quale **** Omissis **** si obbliga a dotare l'immobile di sua proprietà di un accesso autonomo, e cesserà comunque in caso di vendita da parte di **** Omissis **** dell'immobile donatagli. **** Omissis **** si obbliga a dotare entro un anno da oggi la porzione di fabbricato donatagli di una scala di accesso indipendente al primo piano, rinunciando da tal momento a qualsiasi diritto di passaggio attraverso l'adiacente porzione di fabbricato di **** Omissis ****. Per i terreni donati restano confermate tutte le reciproche servitù di passaggio sulle sistenti stradelle poderali così come attualmente esercitate."

A maggior chiarimento si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 al **** Omissis **** veniva donata la porzione di fabbricato distinta catastalmente nel foglio 75 mappali uniti 559-560, mentre al **** Omissis **** veniva donata la porzione di fabbricato distinta catastalmente nel foglio 75 mappali uniti 561-562.

Sulla particella 571 è posto l'accesso carrabile al resede a servizio dell'abitazione

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Dall'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 risulta che il " **** Omissis **** ha il diritto di passaggio con ogni mezzo attraverso la corte di proprietà di **** Omissis **** per accedere dalla pubblica via all'immobile donatagli. Detto diritto potrà essere esercitato per la durata di quindici anni da oggi, periodo entro il quale **** Omissis **** si obbliga a dotare l'immobile di sua proprietà di un accesso autonomo, e cesserà comunque in caso di vendita da parte di **** Omissis **** dell'immobile donatagli. **** Omissis **** si obbliga a dotare entro un anno da oggi la porzione di fabbricato donatagli di una scala di accesso indipendente al primo piano, rinunciando da tal momento a qualsiasi diritto di passaggio attraverso l'adiacente porzione di fabbricato di **** Omissis ****. Per i terreni donati restano confermate tutte le reciproche servitù di passaggio sulle sistenti stradelle poderali così come attualmente esercitate."

A maggior chiarimento si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 al **** Omissis **** veniva donata la porzione di fabbricato distinta catastalmente nel foglio 75 mappali uniti 559-560, mentre al **** Omissis **** veniva donata la porzione di fabbricato distinta catastalmente nel foglio 75 mappali uniti 561-562.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Dall'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 risulta che il "Per i terreni donati restano confermate tutte le reciproche servitù di passaggio sulle sistenti stradelle poderali così come attualmente esercitate."

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Dall'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 risulta che il "Per i terreni donati restano confermate tutte le reciproche servitù di passaggio sulle sistenti stradelle poderali così come attualmente esercitate."

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Dall'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 risulta che il "Per i terreni donati restano confermate tutte le reciproche servitù di passaggio sulle sistenti stradelle poderali così come attualmente esercitate."

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Dall'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 risulta che il "Per i terreni donati restano confermate tutte le reciproche servitù di passaggio sulle sistenti stradelle poderali così come attualmente esercitate."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Il bene è costituito da un fabbricato di antica costruzione, con struttura portante muraria in pietra in parte intonacata ed in parte sprovvista di intonaco, i solai intermedi sono in parte in legno e mezzane ed in parte in latero cemento. Il tetto a capanna è costituita da una falda in struttura lignea e laterizio, con presenza di notevoli infiltrazioni, e da una falda in struttura di latero-cemento.

Gli impianti tecnologici, anch'essi di vecchia fattura, non sono conformi all'attuale normativa.

Le pavimentazioni interne sono in parte in graniglia ed in parte in ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

Il locale ex metato abbisogna di urgenti opere di manutenzione e consolidamento.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Il bene è costituito da un manufatto in unico vano, in struttura lignea, copertura con tralicci metallici, tamponature e copertuta con lamiera metallica ondulata e pavimentazione interna in battuto di cemento.

Il locale ha accesso carrabile dalla corte a servizio del fabbricato abitativo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Il terreno è a terrazzamenti e su pendio con forte acclività, rendendo meno agevole la coltivazione e soprattutto la raccolta delle olive.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Il terreno è in prossimità di strada pubblica e limitata acclività

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Il terreno boschivo è in area di forte acclività

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Il terreno boschivo è in area di forte acclività

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è nella disponibilità del **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è nella disponibilità del **** Omissis ****.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è nella disponibilità del **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo il terreno è nella disponibilità dei comproprietari

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo il terreno è nella disponibilità dei comproprietari

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo il terreno era nella disponibilità dei comproprietari

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo il terreno era nella disponibilità dei comproprietari

ASTE GIUDIZIARIE®
PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1993 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	13/05/1993	13167	4286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/06/1993		1993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/10/2023 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	14/05/2024	1800	2820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	13/05/2024	204437	88888
Dal 10/05/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Yuri Pancrazi	10/05/2024	11254	8361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	16/05/2024	2885	1846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 la **** Omissis **** si riservava il diritto di usufrutto sui beni oggetto di donazione per sè e successivamente al **** Omissis ****. Il diritto di usufrutto è stato ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso della **** Omissis **** a Pescia in data 23/01/1998 3 del precedente decesso del **** Omissis **** a Pescia in data 13/04/1995.

Dalle ispezioni presso la Conservatoria RRII di Pescia risulta trascritta in data 16/05/2024 al n. reg. part. 1847 l'accettazione tacita di eredità a seguito della citata successione n. 204437 Vol. 88888.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1993 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	13/05/1993	13167	4286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RRII Pescia	02/06/1993		1993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	14/05/2024	1800	2820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	13/05/2024	204437	88888

Si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 la **** Omissis **** si riservava il diritto di usufrutto sui beni oggetto di donazione per sè e successivamente al **** Omissis ****. Il diritto di usufrutto è stato ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso della **** Omissis **** a Pescia in data 23/01/1998 3 del precedente decesso del **** Omissis **** a Pescia in data 13/04/1995.

Si precisa che l'accettazione tacita di eredità, trascritta alla Conservatoria RRII di Pescia in data 16/05/2024 al n. reg. part. 1847 e relativa alla successione n. 204437 Vol. 88888, non comprende il bene n. 2.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1993 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	13/05/1993	13167	4286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/06/1993		1993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/10/2023 al 10/05/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	14/05/2024	1800	2820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2024	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	13/05/2024	204437	88888
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Yuri Pancrazi	10/05/2024	11254	8361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	16/05/2024	2885	1846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 la **** Omissis **** si riservava il diritto di usufrutto sui beni oggetto di donazione per sè e successivamente al **** Omissis ****. Il diritto di usufrutto è stato ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso della **** Omissis **** a Pescia in data 23/01/1998 3 del precedente decesso del **** Omissis **** a Pescia in data 13/04/1995.

Dalle ispezioni presso la Conservatoria RRII di Pescia risulta trascritta in data 16/05/2024 al n. reg. part. 1847 l'accettazione tacita di eredità a seguito della citata successione n. 204437 Vol. 88888.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1993 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	13/05/1993	13167	4286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RRII Pescia	02/06/1993		1993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	14/05/2024	1800	2820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	13/05/2024	204437	88888

Si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 la **** Omissis **** si riservava il diritto di usufrutto sui beni oggetto di donazione per sè e successivamente al **** Omissis ****. Il diritto di usufrutto è stato ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso della **** Omissis **** a Pescia in data 23/01/1998 3 del precedente decesso del **** Omissis **** a Pescia in data 13/04/1995.

Si precisa che l'accettazione tacita di eredità, trascritta alla Conservatoria RRII di Pescia in data 16/05/2024 al n. reg. part. 1847 e relativa alla successione n. 204437 Vol. 88888, non comprende il bene n. 4

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1993 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	13/05/1993	13167	4286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/06/1993		1993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2023 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			

19/12/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	14/05/2024	1800	2820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	13/05/2024	204437	88888

Si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 la **** Omissis **** si riservava il diritto di usufrutto sui beni oggetto di donazione per sè e successivamente al **** Omissis ****. Il diritto di usufrutto è stato ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso della **** Omissis **** a Pescia in data 23/01/1998 3 del precedente decesso del **** Omissis **** a Pescia in data 13/04/1995.

Si precisa che l'accettazione tacita di eredità, trascritta alla Conservatoria RRII di Pescia in data 16/05/2024 al n. reg. part. 1847 e relativa alla successione n. 204437 Vol. 88888, non comprende il bene n. 5.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1993 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	13/05/1993	13167	4286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/06/1993		1993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	14/05/2024	1800	2820

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	13/05/2024	204437	88888

Si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 la **** Omissis **** si riservava il diritto di usufrutto sui beni oggetto di donazione per sè e successivamente al **** Omissis ****. Il diritto di usufrutto è stato ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso della **** Omissis **** a Pescia in data 23/01/1998 3 del precedente decesso del **** Omissis **** a Pescia in data 13/04/1995.

Si precisa che l'accettazione tacita di eredità, trascritta alla Conservatoria RRII di Pescia in data 16/05/2024 al n. reg. part. 1847 e relativa alla successione n. 204437 Vol. 88888, non comprende il bene n. 6.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1993 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	13/05/1993	13167	4286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	02/06/1993		1993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2023 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pescia	14/05/2024	1800	2820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	13/05/2024	204437	88888

Si precisa che nell'atto di donazione Notaio Carapelle del 13/05/1993 la **** Omissis **** si riservava il diritto di usufrutto sui beni oggetto di donazione per sè e successivamente al **** Omissis ****. Il diritto di usufrutto è stato ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso della **** Omissis **** a Pescia in data 23/01/1998 3 del precedente decesso del **** Omissis **** a Pescia in data 13/04/1995.

Si precisa che l'accettazione tacita di eredità, trascritta alla Conservatoria RR II di Pescia in data 16/05/2024 al n. reg. part. 1847 e relativa alla successione n. 204437 Vol. 88888, non comprende il bene n. 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 19 Dicembre 2024 dalla ricerche ipotecarie non risultano sul bene formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 19 Dicembre 2024 dalla ricerche ipotecarie non risultano sul bene formalità pregiudizievoli.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 19 Dicembre 2024 dalla ricerche ipotecarie non risultano sul bene formalità pregiudizievoli.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 19 Dicembre 2024 dalla ricerche ipotecarie non risultano sul bene formalità pregiudizievoli.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 19 Dicembre 2024 dalla ricerche ipotecarie non risultano sul bene formalità pregiudizievoli.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 19 Dicembre 2024 dalla ricerche ipotecarie non risultano sul bene formalità pregiudizievoli.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Alla data del 19 Dicembre 2024 dalla ricerche ipotecarie non risultano sul bene formalità pregiudizievoli.

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è inserito in classe 4 per quanto riguarda la classificazione di valore del patrimonio edilizio storicizzato di cui al Piano Operativo del Comune di Pescia.

La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g)

La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è inserito in classe 4 per quanto riguarda la classificazione di valore del patrimonio edilizio storicizzato di cui al Piano Operativo del Comune di Pescia.

La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g)

La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è inserito in classe 4 per quanto riguarda la classificazione di valore del patrimonio edilizio storicizzato di cui al Piano Operativo del Comune di Pescia.

La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g)

La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g)

La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenze del bosco", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g)

La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ LEMBERETO

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenze del bosco", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g)

La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ BAREGLIA - MONTE CUPOLA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenze del bosco", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 142 lett. g)

La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Dalla richiesta di accesso agli atti al Comune di Pescia del 16/10/2024 l'amministrazione comunale ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Richiesta Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n. 1391/1986 - prot. n. 14702 del 25/09/1986 intestata a **** Omissis ****. Detta pratica non appare ad oggi ancora rilasciata anche se vi sono all'interno del fascicolo alcune richieste di definizione della pratica e la comunicazione del **** Omissis ****, con prot. 18991 del 25/06/2009, con la quale si notizia che è stato provveduto alla presentazioni di tutta la documentazione richiesta dall'amministrazione e si richiede il rilascio della concessione a sanatoria.

- Autorizzazione n. 293 rilasciata il 24/06/1987 (P.E. 6746) a **** Omissis **** per la costruzione di recinzione e di una cisterna per la raccolta di acqua.

- Autorizzazione n. 433 del 01/09/1989 intestata a **** Omissis **** per il rialzamento muro di cinta

- Concessione n. 204 del 23/09/1992 intestata a **** Omissis **** per sopraelevazione e ristrutturazione di fabbricato colonico

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato, rispetto all'ultima concessione rilasciata (n. 204 del 23/09/1992) si sono rilevate alcune difformità consistenti in:

- a) al piano terra alcune aperture interne sono diversamente collocate;
- b) al piano terra vi sono modeste differenze nelle altezze interne dei locali
- c) al piano primo vi è una diversa partizione interna della zona bagno
- d) al piano primo una finestra della camera a sinistra salendo le scale è stata chiusa
- e) la falda di tetto a sud ovest non è stata oggetto di rifacimento e rialzamento come previsto dalla C.E. 204/1992
- f) vi sono alcune variazioni dimensionali dei vani
- e) la piccola luce sul vano scala al piano primo non è rappresentata nei grafici della C.E. 204/1992, anche se appare di antica fattura

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

Si ritiene quindi necessaria presentazione di pratica di regolarizzazione (Attestazione di conformità o CILA in sanatoria), salvo diversa valutazione della normativa del cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2004, che ha variato il T.U. dell'Edilizia DPR 380/2001 e che, all'attualità, è oggetto di studio da parte l'amministrazione comunale per la sua conciliazione con la normativa regionale e comunale.

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del Comune che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la determinazione di dette somme deve essere intesa come di larga massima ed è calcolata dall'esperto stimatore in € 2000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 2500,00 oltre oneri di legge, e per la redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + opere ripristino + compensi e onorari) di circa € 6500,00.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti che appaiono di vecchia fattura.

L'APE è stato allegato all'atto di divisione Notaio Pancrazi del 10/05/2024 e l'abitazione ricade in classe G.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA NC 13

Dalla richiesta di accesso agli atti al Comune di Pescia del 16/10/2024 l'amministrazione comunale ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Richiesta Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n. 1391/1986 - prot. n. 14702 del 25/09/1986 intestata a **** Omissis ****. Detta pratica non appare ad oggi ancora rilasciata anche se vi sono all'interno del fascicolo alcune richieste di definizione della pratica e la comunicazione del **** Omissis ****, con prot. 18991 del 25/06/2009, con la quale si notizia che è stato provveduto alla presentazioni di tutta la documentazione richiesta dall'amministrazione e si richiede il rilascio della concessione a sanatoria.
- Autorizzazione n. 293 rilasciata il 24/06/1987 (P.E. 6746) a **** Omissis **** per la costruzione di recinzione e di una cisterna per la raccolta di acqua.
- Autorizzazione n. 433 del 01/09/1989 intestata a **** Omissis **** per il rialzamento muro di cinta
- Concessione n. 204 del 23/09/1992 intestata a **** Omissis **** per sopraelevazione e ristrutturazione di fabbricato colonico

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA, PIANO T

Dalla richiesta di accesso agli atti al Comune di Pescia del 16/10/2024 l'amministrazione comunale ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Richiesta Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 - Pratica n. 1391/1986 - prot. n. 14702 del 25/09/1986 intestata a **** Omissis ****. Detta pratica non appare ad oggi ancora rilasciata anche se vi sono all'interno del fascicolo alcune richieste di definizione della pratica e la comunicazione del **** Omissis ****, con prot. 18991 del 25/06/2009, con la quale si notizia che è stato provveduto alla presentazioni di tutta la documentazione richiesta dall'amministrazione e si richiede il rilascio della concessione a sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato il manufatto appare conforme alla richiesta di condono edilizio P.E. 1391/1986

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ SANTA MARGHERITA

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

Alla data del sopralluogo si è rilevata la presenza di manufatti accessori, realizzati in assenza di titoli autorizzativi, con struttura lignea e chiusure in lamiera grecata, utilizzati perlopiù come rimessaggio e ricovero di legname ed attrezzature agricole.

I manufatti accessori dovranno essere rimossi e la spese per detta operazione può essere quantificata in via presuntiva in € 6000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13
Porzione di fabbricato ex rurale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 561, Categoria A3, Graffato 562 Valore di stima del bene: € 86.656,35
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili si può fare riferimento ai cosiddetti "Asking Price" ed alle Banche dati presenti.
VALUTAZIONE IN BASE AGLI ASKING PRICE
Si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati due fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia) in zona limitrofa a quello oggetto di perizia.
Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è mediocre, mentre quello dei immobili assunti come comparabili è al grezzo (privo di finiture) per il comparabile 1, discreto per il comparabile 2. A parere del sottoscritto perito lo stato al grezzo ha valore superiore rispetto a quello mediocre perché nel primo stato dovrebbero essere stati compiute le opere di ristrutturazione e consolidamento delle strutture mentre lo stato mediocre necessita di opere di demolizione e successiva ristrutturazione.
Il valori unitari dei comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 733 €/mq / Comparabile 2 - 962 €/mq
Per correggere i valori unitari dei comparabili in base allo loro stato di manutenzione e conservazione ed equipararli al bene oggetto di stima, si devono applicare dei correttivi che il sottoscritto perito stimatore stabilisce in € 100/mq per passare stato mediocre a quello grezzo, ed in €/mq 300 per passare dallo stato mediocre allo stato discreto. La determinazione di tale incidenza tiene conto degli attuali aumenti dei prezzi per i lavori edili.
I valori unitari corretti sono i seguenti: 633 €/mq / Comparabile 2 - 662 €/mq, con un prezzo richiesto medio di 647,50 €/mq per immobili in stato mediocre.
Vi è poi da operare una diminuzione legata alle delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita (con il prezzo ricavato dagli annunci immobiliari) all'effettivo prezzo concordato per la vendita

e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Tale percentuale è variabile dal 10% al 30%.

Tenendo conto della bassa appetibilità commerciale della zona, si opera una diminuzione del 30% rispetto al prezzo richiesto e si ottiene un valore unitario arrotondato di stima di 450 €/mq.

VALUTAZIONE IN BASE ALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI

Si sono considerati anche dati ricavabili dalla banca dati OMI e dalla banca dati Borsino Immobiliare; vista l'area ove è posto l'immobile oggetto di stima si sono assunti i valori minimi che sono rispettivamente di 1000 €/mq e di 1044 €/mq. I valori da banca dati vanno corretti in base alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Il sottoscritto perito stimatore stabilisce in € 600/mq la somma per passare dallo stato mediocre a quello normale, pertanto i valori unitari corretti in base alle banche dati sono di 400 €/mq (banca dati OMI) e 444 €/mq (banca dati Borsino Immobiliare), con un valore unitario arrotondato di stima di 420 €/mq.

VALORE MEDIO

In base ai valori come sopra determinati si assume la media tra i due diversi calcoli e quindi di €/mq 435.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili.

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13

Piccola porzione di resede

Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 571, Qualità OlivetoValore di stima del bene: € 1.957,50

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili si può fare riferimento ai cosiddetti "Asking Price" ed alle Banche dati presenti.

VALUTAZIONE IN BASE AGLI ASKING PRICE

Si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati due fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia) in zona limitrofa a quello oggetto di perizia.

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è mediocre, mentre quello dei immobili assunti come comparabili è al grezzo (privo di finiture) per il comparabile 1, discreto per il comparabile 2. A parere del sottoscritto perito lo stato al grezzo ha valore superiore rispetto a quello mediocre perchè nel primo stato dovrebbero essere stati compiute le opere di ristrutturazione e consolidamento delle strutture mentre lo stato mediocre necessita di opere di demolizione e successiva ristrutturazione.

Il valori unitari dei comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 733 €/mq / Comparabile 2 - 962 €/mq Per correggere i valori unitari dei comparabili in base allo stato di manutenzione e conservazione ed equiparli al bene oggetto di stima, si devono applicare dei correttivi che il sottoscritto perito stimatore stabilisce in € 100/mq per passare stato mediocre a quello grezzo, ed in €/mq 300 per passare dallo stato mediocre allo stato discreto. La determinazione di tale incidenza tiene conto degli attuali aumenti dei prezzi per i lavori edili.

I valori unitari corretti sono i seguenti: 633 €/mq / Comparabile 2 - 662 €/mq, con un prezzo richiesto medio di 647,50 €/mq per immobili in stato mediocre.

Vi è poi da operare una diminuzione legata alle delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita (con il prezzo ricavato dagli annunci immobiliari) all'effettivo prezzo concordato per la vendita e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Tale percentuale è variabile dal 10% al 30%.

Tenendo conto della bassa appetibilità commerciale della zona, si opera una diminuzione del 30% rispetto al prezzo richiesto e si ottiene un valore unitario arrotondato di stima di 450 €/mq.

VALUTAZIONE IN BASE ALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI

Si sono considerati anche dati ricavabili dalla banca dati OMI e dalla banca dati Borsino Immobiliare; vista l'area ove è posto l'immobile oggetto di stima si sono assunti i valori minimi che sono rispettivamente di 1000 €/mq e di 1044 €/mq. I valori da banca dati vanno corretti in base alle

condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Il sottoscritto perito stimatore stabilisce in € 600/mq la somma per passare dallo stato mediocre a quello normale, pertanto i valori unitari corretti in base alle banche dati sono di 400 €/mq (banca dati OMI) e 444 €/mq (banca dati Borsino Immobiliare), con un valore unitario arrotondato di stima di 420 €/mq.

VALORE MEDIO

In base ai valori come sopra determinati si assume la media tra i due diversi calcoli e quindi di €/mq 435.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili.

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T

Manufatto in struttura lignea e lamiera ondulata

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 517, Categoria C3 Valore di stima del bene: € 4.371,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari si può fare riferimento ai cosiddetti "Asking Price" ed alle Banche dati presenti.

VALUTAZIONE IN BASE AGLI ASKING PRICE

Si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati due fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia) in zona limitrofa a quello oggetto di perizia.

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è mediocre, mentre quello dei immobili assunti come comparabili è al grezzo (privo di finiture) per il comparabile 1, discreto per il comparabile 2. A parere del sottoscritto perito lo stato al grezzo ha valore superiore rispetto a quello mediocre perchè nel primo stato dovrebbero essere stati compiute le opere di ristrutturazione e consolidamento delle strutture mentre lo stato mediocre necessita di opere di demolizione e successiva ristrutturazione.

Il valori unitari dei comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 733 €/mq / Comparabile 2 - 962 €/mq

Per correggere i valori unitari dei comparabili in base allo stato di manutenzione e conservazione ed equiparli al bene oggetto di stima, si devono applicare dei correttivi che il sottoscritto perito stimatore stabilisce in € 100/mq per passare dallo stato mediocre a quello grezzo, ed in €/mq 300 per passare dallo stato mediocre allo stato discreto. La determinazione di tale incidenza tiene conto degli attuali aumenti dei prezzi per i lavori edili.

I valori unitari corretti sono i seguenti: 633 €/mq / Comparabile 2 - 662 €/mq, con un prezzo richiesto medio di 647,50 €/mq per immobili in stato mediocre.

Vi è poi da operare una diminuzione legata alle delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita (con il prezzo ricavato dagli annunci immobiliari) all'effettivo prezzo concordato per la vendita e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Tale percentuale è variabile dal 10% al 30%.

Tenendo conto della bassa appetibilità commerciale della zona, si opera una diminuzione del 30% rispetto al prezzo richiesto e si ottiene un valore unitario arrotondato di stima di 450 €/mq.

VALUTAZIONE IN BASE ALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI

Si sono considerati anche dati ricavabili dalla banca dati OMI e dalla banca dati Borsino Immobiliare; vista l'area ove è posto l'immobile oggetto di stima si sono assunti i valori minimi che sono rispettivamente di 1000 €/mq e di 1044 €/mq. I valori da banca dati vanno corretti in base alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Il sottoscritto perito stimatore stabilisce in € 600/mq la somma per passare dallo stato mediocre a quello normale, pertanto i valori unitari corretti in base alle banche dati sono di 400 €/mq (banca dati OMI) e 444 €/mq (banca dati Borsino Immobiliare), con un valore unitario arrotondato di stima di 420 €/mq.

VALORE MEDIO

In base ai valori come sopra determinati si assume la media tra i due diversi calcoli e quindi di €/mq 435.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita
Terreno agricolo ad uliveto, ancorché catastalmente descritto in parte come bosco ceduo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 566, Qualità Oliveto - Fg. 75, Part. 569, Qualità Bosco ceduo
Valore di stima del bene: € 7.245,00
Per giungere al valore di stima del compendio, non trovando 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 uliveto, fornisce un range che dal valore minimo di 27.000 €/ha al valore massimo di 56.000 €/ha.
In base alle caratteristiche del terreno (giacitura, accesso, ubicazione, ampiezza, esposizione, età) si stima il terreno nel valore di € 30.000 per ettaro.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita
Terreno boschivo in prossimità del fabbricato
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 154, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 75, Part. 155, Qualità Bosco ad alto fusto
Valore di stima del bene: € 804,80
Per giungere al valore di stima del compendio, non trovando 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 bosco ceduo, fornisce un range che dal valore minimo di 1.300 €/ha al valore massimo di 5.000 €/ha.
Le caratteristiche del terreno (giacitura, accesso, ubicazione, età, conduzione, essenze) sono di scarso valore, pertanto il sottoscritto perito ritiene di determinare il valore unitario in € 4000 per ettaro.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto
Terreno boschivo in località Lembereto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 99, Qualità Bosco ceduo - Fg. 63, Part. 101, Qualità Bosco ceduo - Fg. 63, Part. 114, Qualità Bosco ceduo
Valore di stima del bene: € 2.316,00
Per giungere al valore di stima del compendio, non trovando 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 bosco ceduo, fornisce un range che dal valore minimo di 1.300 €/ha al valore massimo di 5.000 €/ha.
Le caratteristiche del terreno (giacitura, accesso, ubicazione, età, conduzione, essenze) sono di scarso valore, pertanto il sottoscritto perito ritiene di determinare il valore unitario in € 2000 per ettaro.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola
Terreno boschivo in località Bareglia - Monte Cupola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 211, Qualità Oliveto
Valore di stima del bene: € 406,00
Per giungere al valore di stima del compendio, non trovando 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 bosco ceduo, fornisce un range che dal valore minimo di 1.300 €/ha al valore massimo di 5.000 €/ha.
Le caratteristiche del terreno (giacitura, accesso, ubicazione, età, conduzione, essenze) sono di scarso valore, pertanto il sottoscritto perito ritiene di determinare il valore unitario in € 2000 per ettaro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	199,21 mq	435,00 €/mq	€ 86.656,35	100,00%	€ 86.656,35
Bene N° 2 - Corte o resede Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13	4,50 mq	435,00 €/mq	€ 1.957,50	100,00%	€ 1.957,50
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T	10,05 mq	435,00 €/mq	€ 4.371,75	100,00%	€ 4.371,75
Bene N° 4 - Terreno Pescia (PT) - Località Santa Margherita	2415,00 mq	3,00 €/mq	€ 7.245,00	100,00%	€ 7.245,00
Bene N° 5 - Terreno Pescia (PT) - Località Santa Margherita	2012,00 mq	0,40 €/mq	€ 804,80	100,00%	€ 804,80
Bene N° 6 - Terreno Pescia (PT) - Località Lembereto	11580,00 mq	0,20 €/mq	€ 2.316,00	100,00%	€ 2.316,00
Bene N° 7 - Terreno Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola	2030,00 mq	0,20 €/mq	€ 406,00	100,00%	€ 406,00
Valore di stima:					€ 103.757,40

Valore di stima: € 103.757,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazioni edilizie ed urbanistiche fabbricato abitativo	6500,00	€
Oneri rimozioni manufatti precari sul terreno bene n. 5	6000,00	€

Valore finale di stima: € 91.257,40

Nella determinazione del valore di stima dell'abitazione e degli annessi si è fatto riferimento al metodo comparativo; non avendo reperito recenti atti di compravendita per immobili simili si sono considerati i cosiddetti asking price (annunci immobiliari) i cui valori sono stati corretti in base alle loro caratteristiche e diminuiti percentualmente per la usuale variabilità del prezzo legato alle trattative immobiliari intercorrenti

tra venditore ed acquirente. Inoltre si sono presi in considerazione anche i valori medi ricavati da banche date immobiliari di rilievo (OMI e Borsino Immobiliare), correggendo i prezzi medi in base alle caratteristiche dei beni da stimare.

In quanto ai terreni agricoli, vista il mancato reperimento di recenti atti di compravendita per terreni simili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", correggendo i valori medi in base alle peculiarità dei terreni in ragione della loro attuale destinazione e coltura.

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 esposte, il peritostimatore 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.

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 11/01/2025

Il C.T.U.
Geom. Scartabelli Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A1 vista aerea Geoscopio beni foglio mappa 75
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A2 vista aerea Geoscopio beni foglio mappa 63
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A3 vista aerea Geoscopio beni foglio mappa 67

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B1 estratto mappa catastale foglio 75
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B2 estratto mappa catastale foglio 63
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B3 estratto mappa catastale foglio 67
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C1 estratto PO beni da 1 a 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 estratto PO bene 6
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 estratto PO bene 7
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura storica f75 m561-562
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D2 visura storica f75 m571
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D3 visura storica f75 m517
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D4 visura storica f75 m566
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D5 visura storica f75 m569
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D6 visura storica f75 m154
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D7 visura storica f75 m155
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D8 visura storica f63 m99
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D9 visura storica f63 m101
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D10 visura storica f63 m114
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D11 visura storica f67 m211
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D12 plan cat f75 m561-562
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All D13 plan cat f75 m517
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E1 elenco note michelotti laura
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E2 elenco note michelotti renato
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E3 repertorio michelotti renato
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E4 atto vendita 10-5-24
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E5 nota trascr 1299-93 donazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 nota trascr 1847-24 accettazione eredità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E7 nota trascr 309924 sentenza liquidazione controllata
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F1 Autorizzazione edilizia 293-87
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F2 Autorizzazione edilizia 433-89
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F3 Concessione edilizia 204-92
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F4 Richiesta Condono edilizio PE 1391-86



- ✓ N° 1 Foto - All G documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H1 scheda comparabile 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H2 scheda comparabile 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H3 quotazioni OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H4 quotazioni borsino immobiliare



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13
Porzione di fabbricato ex rurale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 561, Categoria A3, Graffato 562
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è inserito in classe 4 per quanto riguarda la classificazione di valore del patrimonio edilizio storicizzato di cui al Piano Operativo del Comune di Pescia. La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g) La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13
Piccola porzione di resede
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 571, Qualità Oliveto
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è inserito in classe 4 per quanto riguarda la classificazione di valore del patrimonio edilizio storicizzato di cui al Piano Operativo del Comune di Pescia. La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g) La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T
Manufatto in struttura lignea e lamiera ondulata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 517, Categoria C3
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è inserito in classe 4 per quanto riguarda la classificazione di valore del patrimonio edilizio storicizzato di cui al Piano Operativo del Comune di Pescia. La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g) La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita
Terreno agricolo ad uliveto, ancorché catastalmente descritto in parte come bosco ceduo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 566, Qualità Oliveto - Fg. 75, Part. 569, Qualità Bosco ceduo
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g) La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Santa Margherita
Terreno boschivo in prossimità del fabbricato
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 154, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 75, Part. 155, Qualità Bosco ad alto fusto
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenze del bosco", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g) La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Lembereto
Terreno boschivo in località Lembereto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 99, Qualità Bosco ceduo - Fg. 63, Part. 101, Qualità Bosco ceduo
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenze del bosco", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e art. 142 lett. g) La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola
Terreno boschivo in località Bareglia - Monte Cupola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 211, Qualità Oliveto
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenze del bosco", di cui all'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 142 lett. g) La zona ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Prezzo base d'asta: € 91.257,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 14/2023

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.257,40

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 561, Categoria A3, Graffato 562	Superficie	199,21 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, con estese infiltrazioni dalla copertura in alcuni vani del piano primo e necessità di revisione/rifacimento della falda oggetto di infiltrazioni. Sono necessarie opere di manutenzione interna di intonaci, pavimenti e rivestimenti. Gli impianti tecnologici non appaiono conformi alla vigente normativa. Gli intonaci interni sono in parte mancanti ed in parte danneggiati.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ex rurale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Località Santa Margherita nc 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 571, Qualità Oliveto	Superficie	4,50 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in sufficienti condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Piccola porzione di resede		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Località Santa Margherita, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 517, Categoria C3	Superficie	10,05 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è scadente anche in considerazione delle caratteristiche costruttive.		
Descrizione:	Manufatto in struttura lignea e lamiera ondulata		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Località Santa Margherita		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 566, Qualità Oliveto - Fg. 75, Part. 569, Qualità Bosco ceduo	Superficie	2415,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in sufficienti condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Terreno agricolo ad uliveto, ancorché catastalmente descritto in parte come bosco ceduo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Località Santa Margherita		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 154, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 75, Part. 155, Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	2012,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in sufficienti condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Terreno boschivo in prossimità del fabbricato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Località Lembereto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 99, Qualità Bosco ceduo - Fg. 63, Part. 101, Qualità Bosco ceduo - Fg. 63, Part. 114, Qualità Bosco ceduo	Superficie	11580,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in mediocri condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Terreno boschivo in località Lembereto		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Località Bareglia - Monte Cupola		
Diritto reale:		Quota	

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 211, Qualità Oliveto	Superficie	2030,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in mediocri condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Terreno boschivo in località Bareglia - Monte Cupola		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		