
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capecchi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare
288/2014 del R.G.E.
promossa da

contro 



INCARICO

In data 29/4/2022, il sottoscritto Geom. Capecchi Marco veniva incaricato di integrare l'ultimo elaborato peritale in relazione al bene 3 frazionato con la descrizione, i confini e la regolarità edilizia/catastale in maniera separata, oltre che integrare la perizia aggiornando i valori dei due lotti alla piena proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI ORIGINATI DAL BENE 3

Il bene 3 descritto nella perizia del 27/8/2019 è stato soppresso con pratica DOCFA protocollo PT0036945 del 3/12/2021 generando i beni da 19 a 28 sotto descritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE 19

DESCRIZIONE

Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano primo di un piccolo fabbricato libero su quattro lati, posto a sud est del fabbricato principale, perimetrato da corte comune.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 19,00 mq | 20 mq | 0,25 | 5 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 5 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 5,1 mq | | |

ALTEZZE

Da m. 1,55 a m. 2.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|---------|-------|---------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato | |
| | 76 | 685 | 5 | | C2 | 4 | 19 | 20 mq | 37,29 € | 1 | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Pilastrini in laterizio.

TETTO

A capanna in legno e tavelloni con manto in marsigliesi.

FINITURE ESTERNE

Nessuna.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Nessuno.

IMPIANTI

Nessuno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che il fabbricato è stato realizzato fra il 1952 e il 27/10/1990.

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Che se il bene è stato edificato prima dell'1/9/1967 ovvero dell'entrata in vigore della Legge 765/1967, è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia.

Se edificato dopo, non potrà essere sanato in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovrà essere demolito.

Le incertezze sopra esposte sono state considerate nella voce DEPREZZAMENTI della sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI.



BENE 20

DESCRIZIONE

Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano terra di un piccolo fabbricato libero su quattro lati, posto a sud est del fabbricato principale, perimetrato da corte comune.



CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 19,00 mq | 20 mq | 0,25 | 5 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 5 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 5,10 mq | | |

ALTEZZE

Da m. 1,55 a m. 2.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|---------|-------|---------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato | |
| | 76 | 685 | 6 | | C2 | 4 | 19 | 20 mq | 37,29 € | T | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Pilastrini in laterizio.

TETTO

A capanna in legno e tavelloni con manto in marsigliesi.

FINITURE ESTERNE

Nessuna.

FINITURE INTERNE

Nessuna.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Nessuno.

IMPIANTI

Nessuno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che il fabbricato è stato realizzato fra il 1952 e il 27/10/1990.

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Che se il bene è stato edificato prima dell'1/9/1967 ovvero dell'entrata in vigore della Legge 765/1967, è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia.

Se edificato dopo, non potrà essere sanato in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovrà essere demolito.

Le incertezze sopra esposte sono state considerate nella voce DEPREZZAMENTI della sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

BENE 21

DESCRIZIONE

Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano terra di un fabbricato libero su quattro lati, posto a sud ovest del fabbricato principale.

CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1, bene 22.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 28,00 mq | 31,00 mq | 0,30 | 9,30 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 % | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,49 mq | | |

ALTEZZE

Da m. 2,35 a m. 3,15.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|---------|-------|---------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato |
| | 76 | 685 | 7 | | C2 | 4 | 28 | 31 mq | 54,95 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Murature a sassi e laterizio; solai in legno e mezzane.

TETTO

A capanna in legno e tavelloni con manto in marsigliesi.

FINITURE ESTERNE

Nessuna.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

In legno.

IMPIANTI

Nessuno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali,

che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che il fabbricato è stato realizzato fra il 1952 e il 27/10/1990.

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Che se il bene è stato edificato prima dell'1/9/1967 ovvero dell'entrata in vigore della Legge 765/1967, è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia.

Se edificato dopo, non potrà essere sanato in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovrà essere demolito.

Le incertezze sopra esposte sono state considerate nella voce DEPREZZAMENTI della sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

BENE 22

DESCRIZIONE

Ripostiglio rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano terra di un fabbricato libero su quattro lati, posto a sud ovest del fabbricato principale. Il bene è totalmente abusivo, non sanabile e quindi da demolire.

CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1, bene 21, bene 23 e bene 17.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Ripostiglio | 0 mq | 0 mq | 0,25 | 0 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 0mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 0 mq | | |

La consistenza è pari a zero in quanto il bene è totalmente abusivo.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|---------|-------|---------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato |
| | 76 | 685 | 8 | | C2 | 4 | 6 | 8 mq | 11,78 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Murature a sassi e laterizio; solai in legno e mezzane.

TETTO

A capanna in legno e tavelloni con manto in marsigliesi.

FINITURE ESTERNE

Nessuna.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

In legno.

IMPIANTI

Nessuno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:
Che il bene è stato edificato dopo il 27/10/1990
SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Che il bene non potrà essere sanato in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovrà essere demolito.

BENE 23

DESCRIZIONE

Ripostiglio rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano terra di un fabbricato libero su quattro lati, posto a sud ovest del fabbricato principale. Il bene è totalmente abusivo, non sanabile e quindi da demolire.

CONFINI

Bene 22 e bene 17.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 0 mq | 0 mq | 0,25 | 0 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 0mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 0 mq | | |

La consistenza è pari a zero in quanto il bene è totalmente abusivo.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|---------|-------|---------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato |
| | 76 | 685 | 9 | | C2 | 4 | 1 | 1 mq | 1,96 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Murature a sassi e laterizio; solai in legno e mezzane.

TETTO

A capanna in legno e tavelloni con manto in marsigliesi.

FINITURE ESTERNE

Nessuna.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

In legno.

IMPIANTI

Nessuno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che il bene è stato edificato dopo il 27/10/1990

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Che il bene non potrà essere sanato in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovrà essere demolito.

BENE 24

DESCRIZIONE

Cantina rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano seminterrato di un fabbricato libero su quattro lati, posto a sud ovest del fabbricato principale.

CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1

CONSISTENZA



| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Cantina | 22,00 mq | 30 mq | 0,30 | 9 mq | 2,2 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,18 mq | | |



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|---------|-------|---------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato |
| | 76 | 685 | 10 | | C2 | 4 | 22 | 30 mq | 43,18 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Murature a sassi e laterizio; solai in legno e mezzane.

TETTO

A capanna in legno e tavelloni con manto in marsigliesi.

FINITURE ESTERNE

Nessuna.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

In legno.

IMPIANTI

Nessuno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.



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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che il fabbricato è stato realizzato fra il 1952 e il 27/10/1990.

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Che se il bene è stato edificato prima dell'1/9/1967 ovvero dell'entrata in vigore della Legge 765/1967, è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia.

Se edificato dopo, non potrà essere sanato in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovrà essere demolito.

Le incertezze sopra esposte sono state considerate nella voce DEPREZZAMENTI della sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI.



DESCRIZIONE

Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano seminterrato del fabbricato principale ed avente accesso diretto dalla corte comune.

CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1, bene 26.

CONSISTENZA



| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 46,00 mq | 65,00 mq | 0,50 | 32,30 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 32,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 | % | |

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Superficie convenzionale complessiva: | 33,15 mq |
|---------------------------------------|----------|

ALTEZZE

Da m. 2,75 a m. 2,95.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|---------|-------|---------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato |
| | 76 | 685 | 11 | | C2 | 4 | 46 | 65 mq | 90,28 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Murature a sassi e laterizio; solai in legno e mezzane.

FINITURE ESTERNE

Intonaco di tipo civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

In legno.

IMPIANTI

Elettrico con cordicelle a vista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che gran parte del bene è stato realizzato prima dell'1/9/1967, mentre una porzione che ricade sotto il bagno del BENE 2 (tratteggio verde allegato 7-3 alla perizia del 27/8/2019) è stata realizzata fra il 1952 ed il 27/10/1990.

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Se l'ampliamento sotto il bagno è stato edificato prima dell'1/9/1967 ovvero dell'entrata in vigore della Legge 765/1967, è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia.

Se edificato dopo, non potrà essere sanato in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovrà essere demolito.

Le incertezze sopra esposte sono state considerate nella voce DEPREZZAMENTI della sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

BENE 26

DESCRIZIONE

Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano seminterrato del fabbricato principale ed avente accesso diretto dalla corte comune.

CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1, bene 25 e bene 27.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 17,00 mq | 26,00 mq | 0,50 | 13,00 mq | 3,40 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 13 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 13,26 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-----------|------|--------|------|------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona | Cat. | Classe | Consisten | Sup. | Rendit | Pian | Graf |

| | | | | Cens. | | | za | cat. | a | o | fato |
|--|----|-----|----|-------|----|---|----|-------|---------|----|------|
| | 76 | 685 | 12 | | C2 | 4 | 17 | 26 mq | 33,36 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



La rendita non è definitiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Murature a sassi e laterizio; solai in legno e mezzane.

FINITURE ESTERNE

Intonaco di tipo civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

In legno.

IMPIANTI

Elettrico con cordicelle a vista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che il bene è stato realizzato prima dell'1/9/1967

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Il bene è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia.



BENE 27

DESCRIZIONE

Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano seminterrato del fabbricato principale ed avente accesso diretto dalla corte comune.

CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1, bene 26



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 11,00 mq | 17,00 mq | 0,50 | 8,50 mq | 2,20 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 8,5 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 8,67 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|---------|-------|---------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato | |
| | 76 | 685 | 13 | | C2 | 4 | 11 | 17 mq | 21,59 € | S1 | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Murature a sassi e laterizio; solai in legno e mezzane.

FINITURE ESTERNE

Intonaco di tipo civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

In legno.



IMPIANTI

Elettrico con cordicelle a vista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che il bene è stato realizzato prima dell'1/9/1967

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Il bene è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia.

BENE 28

DESCRIZIONE

Magazzini rurali con piccolo portico in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posti al piano terra del fabbricato principale, aventi accesso diretto dalla corte comune.

CONFINI

Corte comune mappale 685 sub. 1, bene 3, bene 18.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 51,00 mq | 73,00 mq | 0,50 | 36,50 mq | 000 m | T |
| Porticato | 2,7 mq | 2,7 mq | 0,30 | 0,81 mq | 000 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 37,31 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,00 | % | |

| | |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Superficie convenzionale complessiva: | 38,05 mq |
|----------------------------------------------|-----------------|

Altezze:
Da m. 2,65 a m. 3
Portico m. 2,20



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|-----------|----------|-------|---------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano | Grafato |
| | 76 | 685 | 14 | | C2 | 4 | 51 | 73 mq | 100,09 € | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La rendita non è definitiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI

Murature a sassi e laterizio; solai in legno e mezzane.

FINITURE ESTERNE

Intonaco di tipo civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Nessuna.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nessuno.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

In legno.

IMPIANTI

Elettrico con cordicelle a vista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione (allegato 7-3 perizia del 27/8/2019), da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 (allegato 22 perizia del 27/8/2019) e dalla mappa di impianto del catasto terreni.

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.

L'analisi delle planimetrie evidenzia:

Che il bene è stato realizzato prima dell'1/9/1967, ad esclusione del porticato sotto il terrazzo del BENE 2 (tratteggio blu allegato 7-3 alla perizia del 27/8/2019) e nuova finestra che sono stati realizzati senza permesso dopo il 11/11/1996.

SANABILITA'

Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra ## emerge:

Che la nuova finestra e porticato potrebbero essere sanate mediante attestazione a sanatoria ex articolo 209 Legge Regionale 65/2014 la cui sanzione è assorbita da quella corrisposta per il BENE 1 di cui il bene in oggetto costituisce pertinenza.

Tuttavia faccio rilevare che la sanatoria dipenderà sia dal parere positivo dell'autorità proposta al vincolo paesaggistico, sia dall'idoneità delle strutture ai fini statici e/o sismici che dovrà essere attestata da tecnico abilitato su parametri che dipenderanno a loro volta dall'epoca di realizzazione delle opere.

Se realizzate prima del 2003, anno in cui il Comune di Pescia è stato classificato sismico, basterà un semplice certificato di idoneità statica ai sensi dell'articolo 182 comma 5 della L.R. 65/2014; se realizzate dopo il 2003, occorrerà dimostrare la loro conformità all'attuale normativa tecnica o eventualmente adeguarle, con costi che lo scrivente non è in grado di quantificare a meno di saggi nelle murature e solai che però esulano dall'incarico attribuitogli.

Le incertezze sopra esposte, sommate ai costi per demolizioni, sono state considerate nella voce DEPREZZAMENTI della sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

AGGIORNAMENTO VALORI LOTTI ALLA PIENA PROPRIETA'

A seguito del ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà e dell'aggiornamento dei prezzi necessari alla demolizione della parti abusive (gazebo sul bene 18 e ripostigli beni 22 e 23) come da computo metrico allegato 4, i due lotti assumono i seguenti nuovi valori:

Lotto "A" €. 267.755,33

Lotto "B" €. 250.381,60

Conguaglio €. 8.686,87

Vedi allegato 1.

RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare le intestazioni catastali mediante la presentazione della voltura protocollo PT0021024 del 15/6/2022 allegato 2. Si allega al n. 3 la visura catastale aggiornata.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 20/06/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capecchi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Progetto divisione
- ✓ Allegato 2 - Voltura catastale
- ✓ Allegato 3 - Visura catastale
- ✓ Allegato 4 - Computo metrico per demolizioni

