

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	12
Premessa.....	12
Descrizione	12
Bene N° 1 -	12
Bene N° 2 -	14
Bene N° 3 -	15
Bene N° 4 -	16
Bene N° 5 -	18
Bene N° 6 -	19
Bene N° 7 -	20
Bene N° 8 -	22
Bene N° 9 -	23
Bene N° 10 -	24
Bene N° 11 -	26
Bene N° 12 -	27
Bene N° 13 -	28
Bene N° 14 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescia (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3°.....	29
Lotto 1.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	34
Patti.....	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	43
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali.....	47



Lotto 2.....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità	58
Confini.....	58
Consistenza.....	58
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali	60
Precisazioni.....	61
Patti.....	61
Stato conservativo	62
Parti Comuni.....	62
Servitù, censo, livello, usi civici	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	67
Normativa urbanistica	70
Regolarità edilizia	70
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Lotto 3.....	84
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Titolarità	85
Confini.....	85
Consistenza.....	85
Cronistoria Dati Catastali.....	85
Dati Catastali	87
Precisazioni.....	88
Patti.....	88
Stato conservativo	88
Parti Comuni.....	89
Servitù, censo, livello, usi civici	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	90
Stato di occupazione	91
Provenienze Ventennali	91
Formalità pregiudizievoli	94
Normativa urbanistica	97
Regolarità edilizia	97
Vincoli od oneri condominiali.....	101



Lotto 4	111
Completezza documentazione ex art. 567	111
Titolarità.....	111
Confini	112
Consistenza	112
Cronistoria Dati Catastali	112
Dati Catastali.....	114
Precisioni	114
Patti	115
Stato conservativo.....	115
Parti Comuni.....	116
Servitù, censo, livello, usi civici	116
Caratteristiche costruttive prevalenti	117
Stato di occupazione	118
Provenienze Ventennali.....	118
Formalità pregiudizievoli.....	121
Normativa urbanistica.....	124
Regolarità edilizia.....	124
Vincoli od oneri condominiali	128
Lotto 5	138
Completezza documentazione ex art. 567	138
Titolarità.....	138
Confini	139
Consistenza	139
Cronistoria Dati Catastali	139
Dati Catastali.....	141
Precisioni	141
Patti	142
Stato conservativo.....	142
Parti Comuni.....	143
Servitù, censo, livello, usi civici	143
Caratteristiche costruttive prevalenti	144
Stato di occupazione	145
Provenienze Ventennali.....	145
Formalità pregiudizievoli.....	148
Normativa urbanistica.....	151
Regolarità edilizia.....	151
Vincoli od oneri condominiali	155



Lotto 6	165
Completezza documentazione ex art. 567	165
Titolarità.....	165
Confini	165
Consistenza	166
Cronistoria Dati Catastali	166
Dati Catastali.....	168
Precisazioni	168
Patti	169
Stato conservativo.....	169
Parti Comuni.....	170
Servitù, censo, livello, usi civici	170
Caratteristiche costruttive prevalenti	171
Stato di occupazione	172
Provenienze Ventennali.....	172
Formalità pregiudizievoli.....	175
Normativa urbanistica.....	178
Regolarità edilizia.....	178
Vincoli od oneri condominiali	181
Lotto 7	191
Completezza documentazione ex art. 567	191
Titolarità.....	192
Confini	192
Consistenza	192
Cronistoria Dati Catastali	193
Dati Catastali.....	194
Precisazioni	195
Patti	196
Stato conservativo.....	196
Parti Comuni.....	196
Servitù, censo, livello, usi civici	197
Caratteristiche costruttive prevalenti	197
Stato di occupazione	198
Provenienze Ventennali.....	199
Formalità pregiudizievoli.....	202
Normativa urbanistica.....	205
Regolarità edilizia.....	205
Vincoli od oneri condominiali	208



Lotto 8	218
Completezza documentazione ex art. 567	218
Titolarità.....	219
Confini	219
Consistenza	219
Cronistoria Dati Catastali	220
Dati Catastali.....	221
Precisioni.....	222
Patti	223
Stato conservativo.....	223
Parti Comuni.....	223
Servitù, censo, livello, usi civici	224
Caratteristiche costruttive prevalenti	224
Stato di occupazione	225
Provenienze Ventennali.....	226
Formalità pregiudizievoli.....	229
Normativa urbanistica.....	232
Regolarità edilizia.....	232
Vincoli od oneri condominiali.....	235
Lotto 9	245
Completezza documentazione ex art. 567	245
Titolarità.....	246
Confini	246
Consistenza	246
Cronistoria Dati Catastali	247
Dati Catastali.....	248
Precisioni.....	249
Patti	249
Stato conservativo.....	250
Parti Comuni.....	250
Servitù, censo, livello, usi civici	251
Caratteristiche costruttive prevalenti	251
Stato di occupazione	252
Provenienze Ventennali.....	253
Formalità pregiudizievoli.....	256
Normativa urbanistica.....	259
Regolarità edilizia.....	259
Vincoli od oneri condominiali.....	262



Lotto 10.....	272
Completezza documentazione ex art. 567.....	272
Titolarità.....	273
Confini.....	273
Consistenza.....	273
Cronistoria Dati Catastali.....	274
Dati Catastali.....	275
Precisazioni.....	276
Patti.....	276
Stato conservativo.....	277
Parti Comuni.....	277
Servitù, censo, livello, usi civici.....	278
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	278
Stato di occupazione.....	279
Provenienze Ventennali.....	279
Formalità pregiudizievoli.....	282
Normativa urbanistica.....	285
Regolarità edilizia.....	285
Vincoli od oneri condominiali.....	289
Lotto 11.....	299
Completezza documentazione ex art. 567.....	299
Titolarità.....	299
Confini.....	299
Consistenza.....	300
Cronistoria Dati Catastali.....	300
Dati Catastali.....	302
Precisazioni.....	302
Patti.....	303
Stato conservativo.....	303
Parti Comuni.....	304
Servitù, censo, livello, usi civici.....	304
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	305
Stato di occupazione.....	306
Provenienze Ventennali.....	306
Formalità pregiudizievoli.....	309
Normativa urbanistica.....	312
Regolarità edilizia.....	312
Vincoli od oneri condominiali.....	316



Lotto 12.....	325
Completezza documentazione ex art. 567	326
Titolarità.....	326
Confini	326
Consistenza	326
Cronistoria Dati Catastali.....	327
Dati Catastali.....	328
Precisazioni.....	329
Patti	330
Stato conservativo.....	330
Parti Comuni.....	331
Servitù, censo, livello, usi civici	331
Caratteristiche costruttive prevalenti	332
Stato di occupazione	333
Provenienze Ventennali.....	333
Formalità pregiudizievoli.....	336
Normativa urbanistica.....	339
Regolarità edilizia.....	339
Vincoli od oneri condominiali.....	343
Lotto 13.....	352
Completezza documentazione ex art. 567	352
Titolarità.....	353
Confini	353
Consistenza	353
Cronistoria Dati Catastali.....	354
Dati Catastali.....	355
Precisazioni.....	356
Patti	357
Stato conservativo.....	357
Parti Comuni.....	358
Servitù, censo, livello, usi civici	358
Caratteristiche costruttive prevalenti	359
Stato di occupazione	360
Provenienze Ventennali.....	360
Formalità pregiudizievoli.....	363
Normativa urbanistica.....	366
Regolarità edilizia.....	366
Vincoli od oneri condominiali.....	370



Lotto 14.....	380
Completezza documentazione ex art. 567.....	380
Titolarità.....	381
Confini.....	381
Consistenza.....	381
Cronistoria Dati Catastali.....	382
Dati Catastali.....	386
Precisazioni.....	387
Patti.....	388
Stato conservativo.....	388
Parti Comuni.....	388
Servitù, censo, livello, usi civici.....	388
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	388
Stato di occupazione.....	389
Provenienze Ventennali.....	389
Formalità pregiudizievoli.....	392
Normativa urbanistica.....	396
Regolarità edilizia.....	396
Vincoli od oneri condominiali.....	398
Stima / Formazione lotti.....	399
Lotto 1	400
Lotto 2	403
Lotto 3	406
Lotto 4	408
Lotto 5	411
Lotto 6	414
Lotto 7	416
Lotto 8	419
Lotto 9	422
Lotto 10	425
Lotto 11	428
Lotto 12	430
Lotto 13	433
Lotto 14	436
Riserve e particolarità da segnalare.....	438
Riepilogo bando d'asta.....	451
Lotto 1	451
Lotto 2	451



Bene N° 6 -		2° .477
Bene N° 7 - 3°.....		2°- .478
Bene N° 8 - 3°.....		2°- .479
Bene N° 9 - 3°.....	OMISSIS ...	2°- .480
Bene N° 10 - 3°.....		2°- .481
Bene N° 11 - 3°.....		2°- .483
Bene N° 12 - 3°.....		2°- .484
Bene N° 13 - 3°.....		2°- .485
Bene N° 14 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescia (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3°486



Firmato Da: BACCI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2202d2bc3d3dc90ba1f83961f17cd706



INCARICO

In data 05/10/2022, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica.bacci@ngi.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 -
- Bene N° 2 -
- Bene N° 3 -
- Bene N° 4 -
- Bene N° 5 -
- Bene N° 6 -
- Bene N° 7 -
3°
- Bene N° 8 -
3°
- Bene N° 9 -
3°
- Bene N° 10
3°
- Bene N° 11
3°
- Bene N° 12
3°
- Bene N° 13
3°
- Bene N° 14 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescia (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3°

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE OMISSIS ...
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 14 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA
SQUARCIABOCCONI, N°22, PIANO T-1°-2°-3°**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra fabbricato già ad uso didattico, da terra a tetto, elevato di quattro Piani fuori terra, attualmente in stato di completo abbandono ed in precarie condizioni statiche e manutentive, parzialmente interessato da intervento di ristrutturazione mai ultimato, con annessa corte esclusiva tergale, sito in Comune di PESCIA (PT), Frazione "ALBERGHI", Via Squarciabocconi, N°22.

29 di 488



L'immobile, attualmente di natura residenziale (in considerazione dell'intervenuto cambio di destinazione) e raggiungibile direttamente dalla strada mediante area di pertinenza della limitrofa Chiesa e, corte comune identificata al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°34, è composto da Piano Terreno, Piano Mezzanino, Piano Primo e Piano Secondo Sottotetto, privi di impianti e tramezzature a seguito delle opere edilizie di demolizione eseguite e, collegati da una scala interna inagibile.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

INFORMAZIONI FISCALI

In riferimento al fatto se la Vendita sia o meno soggetta ad IVA, si evidenzia che:

- se soggetto privato, la cessione è assoggettata ad Iva 22% (oltre a 3% di ipotecaria e 1% di catastale);

- se soggetto passivo, la cessione è di norma esente ai sensi dell'articolo 10 numero 8-ter) del D.P.R. 633/1972 (in tal caso Imposta di registro fissa Euro 200 + 3% di ipotecaria + 1% di catastale); altrimenti si può optare per l'applicazione dell'Iva con il reverse-charge, ai sensi dell'articolo 17 comma 6 - lettera a-bis) del D.P.R. 633/1972, per cui l'Imposta viene assolta dal cedente (in questo caso 3% di ipotecaria + 1% di catastale).

ZONA

La zona in cui si trova l'immobile interessato, è costituita per lo più da caseggiati che si affacciano direttamente sulla Via Squarciabocconi e, da edifici aventi destinazione residenziale con volumi modesti e, tipologia di fabbricato multiplo, ma è anche caratterizzata da poli commerciali dove sono concentrate numerose e differenti attività ricettive e infrastrutture. Importante il riflesso che ha sulla zona il vicinissimo MERCATO DEI FIORI.

L'area interessata, semicentrale rispetto al centro cittadino, è situata nella FRAZIONE "ALBERGHI" ed è ben servita da un punto di vista di viabilità e servizi pubblici.

In posizione quasi frontale si rileva la presenza della Scuola Materna **** Omissis **** e, dell'Oratorio **** Omissis ****, mentre di fianco al nostro bene si trova la Chiesa **** Omissis ****.

La proprietà non è dotata di posti auto, tuttavia è possibile sostare o parcheggiare con autoveicoli lungo la strada, in prossimità dell'edificio.

LOTTO 1

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



0 0 0 OMISSIS ...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescia (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio FREDIANI VIVIANA, con studio in Alba (CN), in data 01 Agosto 2022 ha correttamente individuato sia la provenienza nel ventennio del bene originario -che, a seguito di successive variazioni catastali ha contribuito alla formazione dell'attuale identificazione-, che la storia ventennale catastale delle Particelle interessate.

La sola precisazione che il C.T.U. ritiene di dovere evidenziare riguarda la provenienza e, la storia ventennale che dovrà essere riferita unicamente all'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni del 11 Febbraio 2003, Rep.N°163.083/Racc.N°25.557, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 03 Marzo 2003 al N°715 Reg.Part., intercorso fra il **** Omissis **** e la dante causa della Esecutata, **** Omissis ****, e, quindi al bene originariamente identificato al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPALE N°181, Categoria B/5, Classe 3[^], Mc 2.774, R.C. € 7.306,52 e, non anche al fabbricato limitrofo, originariamente identificato al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°1, in Corso di Definizione, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°2, in Corso di Definizione, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°14, in Corso di Definizione, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°15, in Corso di Definizione, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°19, in Corso di Definizione, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°20, in Corso di Definizione, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°21, in Corso di Definizione, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°22, in Corso di Definizione, -dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°23, in Corso di Definizione,



-dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°24, in Corso di Definizione,
-dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°25, in Corso di Definizione,
-dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°26, in Corso di Definizione,
con i BENI COMUNI NON CENSIBILI, MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°13 e MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°12,

che non ha nulla in comune con il bene in esame, se non per il fatto che catastalmente a seguito del Tipo Mappale N°PT0115871.11/2004 del 10 Novembre 2004 viene soppresso come numero di Particella 181 per essere unito al N°182.

Restando comunque fabbricato autonomo.

Si riferisce inoltre che tutti gli Atti Notarili che si sono succeduti, hanno riportato correttamente la provenienza riguardo al bene nel ventennio, partendo solo dall'acquisto compiuto dal **** Omissis **** per il MAPPALE N°181.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolare dei diritti immobiliari posti in vendita risulta essere la **** Omissis ****.



CONFINI

Via Squarciabocconi, **** Omissis ****, **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in corso di ristrutturazione	0,00 mq	377,68 mq	1	377,68 mq	0,00 m	TERRENO
Fabbricato in corso di ristrutturazione	0,00 mq	377,68 mq	1	377,68 mq	0,00 m	MEZZANINO
Fabbricato in corso di ristrutturazione	0,00 mq	377,68 mq	1	377,68 mq	0,00 m	PRIMO
Fabbricato in corso di ristrutturazione	0,00 mq	313,80 mq	0,33	103,55 mq	0,00 m	SOTTOTETTO



Corte Esclusiva	0,00 mq	145,00 mq	0,02	2,90 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				1239,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1239,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si da atto che i rilievi metrici sono stati condizionati dallo stato di precarietà del bene, che presenta porzioni interne in parte demolite con il solaio del Piano Terreno completamente smantellato, ma occupato da materiale di risulta, piuttosto che dalla inagibilità della scala di collegamento con i vari piani la cui struttura è distaccata dalla soletta ed ancora, dalla vegetazione invasiva nella zona esterna.

Trattandosi di un edificio storico e, di fatto -anche se i lavori si sono interrotti-, interessato da intervento di ristrutturazione edilizia, le misure sono state riprese dagli elaborati grafici allegati all'ultima Denuncia di Inizio Attività e, confrontate con quelle prese a campione dal C.T.U.

La consistenza dell'intero fabbricato è stata suddivisa rispetto a ciascun piano, così come risultante dal progetto di ristrutturazione, in quanto effettivamente presenti sui luoghi. Si precisa infatti che era prevista la realizzazione di un solaio intermedio, che effettivamente è stato realizzato, come si evince dalla documentazione fotografica offerta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1964 al 24/07/1964	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 0,14 Piano T-1°
Dal 01/01/1964 al 24/07/1964	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 0,16 Piano T
Dal 01/01/1964 al 24/07/1964	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 0,10 Piano T
Dal 01/01/1964 al 24/07/1964	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 0,05 Piano T



Dal 24/07/1964 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 3 Categoria D6 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 0,10 Piano T
Dal 24/07/1964 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 24/07/1964 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 0,14 Piano T-1°
Dal 24/07/1964 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 0,16 Piano T
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 181 Categoria B5 Cl.3, Cons. 2774 Rendita € 1,72 Piano T-1°
Dal 01/01/1992 al 11/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 181 Categoria B5 Cl.3, Cons. 2774 Rendita € 7.306,52 Piano T-1°
Dal 01/01/1992 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 44,42 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 74,37 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 116,20 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 133,25 Piano T-1°



Dal 11/02/2003 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 181 Categoria B5 Cl.3 Piano T-1°
Dal 07/03/2003 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 4 Categoria EU
Dal 07/03/2003 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 5 Categoria EU
Dal 07/03/2003 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 3 Categoria EU
Dal 07/03/2003 al 26/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 14 Categoria F4 Piano T
Dal 07/03/2003 al 26/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 15 Categoria F4 Piano T
Dal 07/03/2003 al 26/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 1 Categoria F4 Piano T
Dal 07/03/2003 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 13 Categoria E Piano T
Dal 26/03/2003 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 15 Categoria F4 Piano T
Dal 26/03/2003 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 14 Categoria F4 Piano T
Dal 26/03/2003 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 1 Categoria F4 Piano T
Dal 03/12/2004 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 1 Categoria EU
Dal 03/12/2004 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 181 Categoria EU
Dal 03/12/2004 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 13 Categoria E
Dal 03/12/2004 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 15 Categoria EU
Dal 03/12/2004 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 14



		Categoria EU
Dal 03/12/2004 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 33 Categoria F3 Piano T-1°-2°
Dal 24/12/2004 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 33 Categoria F3 Piano T-1°-2°
Dal 24/02/2006 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 33 Categoria F3 Piano T-1°-2°
Dal 27/03/2006 al 02/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 33 Categoria F3 Piano T-1°-2°
Dal 02/04/2009 al 12/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 33 Categoria F3 Piano T-1°-2°
Dal 12/12/2011 al 12/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 33 Categoria F3 Piano T-1°-2°
Dal 12/07/2013 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 33 Categoria F3 Piano T-1°-2°
Dal 21/12/2016 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 182, Sub. 33 Categoria F3 Piano T-1°-2°

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

* * *

CRONISTORIA

Per una migliore lettura di quanto individuato nella Cronistoria Catastale e, risultante dalle visure catastali storiche si riporta quanto segue:

-l'immobile in esame rappresentato al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°33,

deriva dalla soppressione dei seguenti immobili:

* in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°181;

*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°1;

*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°13 (Bene Comune non Censibile);

*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°14;

*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°15;

giusta variazione del 03 Dicembre 2004, Pratica N°PT0126887 in atti dal 3 Dicembre 2004 per Ampliamento-Demolizione parziale-Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n. 14639.1/2004).

Significando che,



-l'originario immobile rappresentato in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°13 derivava da variazione del 07 Marzo 2003, Protocollo N°43288 in atti dal 07 Marzo 2003 -Costituzione di Beni Comuni- (N° 1220.1/2003).

-l'originario immobile rappresentato in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°14 derivava da Fusione del 07 Marzo 2003, Protocollo N°43244 in atti dal 07 Marzo 2003 Fusione (N°1215.1/2003), dalla soppressione dei seguenti immobili:

*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°3;

*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°4;

-l'originario immobile rappresentato in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°15 derivava, giusta divisione del 07 Marzo 2003, Protocollo N°43248 in atti dal 07 Marzo 2003 Divisione (N°1216.1/2003), dalla

soppressione del seguente immobile:

*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°5.

* * *

PRECISAZIONI CIRCA LA STORIA VENTENNALE

Per una migliore comprensione circa la storia catastale del bene, si riferisce quanto segue.

Il bene interessato, a far data dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni risalente al 01 Settembre 1971 è un Ente Urbano individuato dal Mappale N°181 di Mq.620, mentre al Catasto Fabbricati la Particella risulta censita dall'impianto meccanografico del 30 Giugno 1987 con intestazione al **** Omissis **** e, con le seguenti referenze catastali:

-FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPAL N°181, Categoria B/5, Classe 3^, Consistenza di Mq.2.774, Rendita Catastale Lire 3.328, Via Squarciabocconi, N°8, Piano T-1°.

A seguito di Variazione presentata il 29 Ottobre 1996, Pratica N°PT0126887 per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni- Preallineamento (N°4480/C.1/1996) in atti dal 03 Dicembre 2004, l'unità immobiliare assume i seguenti identificativi:

-FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPAL N°181, Categoria B/5, Classe 3^, Via Squarciabocconi, N°8, Piano T-1°.

Significando che la suddetta Planimetria a Variazione era perfettamente conforme alla situazione dei luoghi, raffigurata nei vari progetti depositati in Comune.

In virtù di Tipo Mappale, Pratica N°PT0115871 del 10 Novembre 2004 (N°115871.1/2004), il numero di Mappa 181 che individuava l'edificio scolastico con corte, viene soppresso e unito al numero 182 del Foglio di Mappa N°94, corrispondente al limitrofo edificio sempre della stessa proprietà, di carattere residenziale.

Di conseguenza, con variazione presentata il 03 Dicembre 2004, Pratica N°PT0126887 per Ampliamento-Demolizione parziale-Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (N°14639.1/2004) veniva soppressa anche l'unità immobiliare identificata dal Mappale N°181.

Di fatto, come rilevabile dagli Elaborati Planimetrici allegati, ai diversi momenti di presentazione delle Planimetrie Catastali, fino alla situazione definitiva, è possibile riscontrare che il nostro bene (originario Mappale N°181) pur cambiando numero particellare (diventa N°182), non cambia mai i connotati confondendosi con il fabbricato da cui viene inglobato, ma mantiene la propria identità, con la sola differenza che la sua sagoma viene adeguata -con il Tipo Mappale più volte richiamato- a quella risultante dalle demolizioni effettuate in virtù di Atto Abilitativo per la ristrutturazione edilizia e viene scorporato di porzione di corte esclusiva per essere accorpata ad alcune unità immobiliari del fabbricato identificato dalla Particella N°182.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

386 di 488



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	182	33		F3					T-1°-2°	

Corrispondenza catastale

Il fabbricato in esame è stato accatastato con Categoria F/3 che si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e, non ancora ultimati. La suddetta Categoria assume natura provvisoria e, la sua durata varia da sei mesi ad un anno. (Circolare 4/T del 29 Ottobre 2009 dell'Agenzia delle Entrate.

All'immobile in costruzione viene assegnata la Categoria F/3, per poi essere accatastato a seconda dell'uso delle varie porzioni di immobile.

La circostanza che i lavori di ristrutturazione non siano stati ultimati, anzi a distanza di molti anni siano rimasti fermi a pochissime opere effettivamente compiute, ha determinato l'inadempimento circa la presentazione della/e Scheda/e Planimetrica/e per censire il bene nella sua interezza o sue porzioni immobiliari, nell'ipotesi che venisse rispettato il progetto edilizio.

L'assenza della Scheda Planimetrica conforme all'ultimo Elaborato Planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Pistoia il 03 Dicembre 2004 al Protocollo N°PT0126887, che comunque raffigura già l'ingombro dell'edificio a lavori ultimati (con demolizione dei corpi avanzati esterni, di fatto non più presenti in loco), non consente una valutazione in merito alla corrispondenza catastale di cui all'Art.29 Comma 1 Bis della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985.

In questo particolare caso, è possibile attestare esclusivamente la conformità della Ditta Catastale risultante in visura rispetto a quella reale.

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed, è stata controllata la completezza e correttezza della Certificazione Ipotecaria prevista dall'Art. 567, 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia, al fine della presa visione dei Titoli Edilizi con estrazione di copie relative al bene in esame, LOTTO N°14, per la verifica della conformità urbanistica.

Si sono svolte sessioni con il Tecnico referente, per il confronto sulla situazione edilizia accertata in loco, in quanto non aderente a quanto previsto nell'ultimo Titolo Abilitativo, in considerazione del fatto che i lavori di ristrutturazione -appena iniziati- si sono interrotti e, non sono mai ripresi.



PATTI

Gli Atti di Provenienza esaminati fino a quello trascritto il 03 Marzo 2003, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.



STATO CONSERVATIVO

L'edificio si trova in completo stato di abbandono ed in precarie condizioni statiche ed anche di sicurezza, tenuto conto che durante i lavori di ristrutturazione -eseguiti solo parzialmente- sono state demolite alcune parti strutturali, tra cui il solaio del Piano Terreno, senza che il materiale di risulta venisse trasportato alla pubblica discarica, impedendo in questo modo il normale camminamento all'interno dei locali. Si segnala inoltre che la soletta della scala che conduce ai Piani Superiori risulta scollegata dalla base, rendendola quindi inaccessibile.

Si rileva inoltre che la corte a comune con altra unità immobiliare (facente parte di un contesto edilizio con tipologia condominiale) e, che al momento rappresenta l'unica modalità di accesso all'ingresso dell'edificio, presenta vegetazione spontanea invasiva diffusa oltre a detriti di vario genere, che creano notevole difficoltà nel percorso.

L'immobile è privo di infissi interni ed esterni, ad eccezione di qualche telaio in legno di finestra al Piano Terreno (completamente mancante di vetri e di altre elementi) con qualche tapparella cadente e, di alcune finestre, in cattivo stato manutentivo, sulla parte retrostante a confine con la Chiesa.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale e, quindi non presenta parti ordinariamente definite comuni. Tuttavia si riferisce che, lo stesso ha diritto alla piccola corte a comune con altra unità immobiliare, -che al momento costituisce l'unico accesso per raggiungere la proprietà-, identificata al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94 dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°34, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE, senza altre referenze catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di Servitù gravanti il LOTTO Pignorato, né derivanti da Atti né rilevabili in loco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, già ad uso didattico, al momento del sopralluogo, almeno per le zone dove è stato possibile fare ingresso ed ispezionare, si presentava "svuotato" di alcune tramezzature e, del solaio di calpestio del Piano Terreno demolito per abbassamento della quota rispetto al Piano Stradale, privo dei corpi di fabbricati retrostanti smantellati durante la ristrutturazione e, dotato di solai intermedi.

Si rileva che la costruzione del fabbricato è antecedente la prima Legge Urbanistica (N°1150 del 17 Agosto 1942) e, quindi i materiali costruttivi impiegati sono tipici del periodo, fatta eccezione per alcune opere realizzate successivamente, in tempi moderni.



In origine il fabbricato era articolato su tre Piani, un Piano Terra, un Piano Primo ad esso collegato tramite scala interna -ancora in essere seppur inagibile-, ed un Piano Soffitta accessibile unicamente da botola collocata nel solaio superiore del Piano Primo.

Architettonicamente era composto da tre diverse strutture che nel tempo, hanno costituito un unico organismo edilizio di scarso pregio, ad eccezione della porzione sinistra del fronte stradale, che rappresenta il nucleo più antico dello stabile con decori e cornici.

La struttura perimetrale e non portante è costituita da mattoni e pietrame, mentre gli avanzamenti più recenti erano realizzati in mattoni pieni (come rilevabile dalle tracce lasciate dalla demolizione e dal distacco dell'intonaco).

Esternamente l'edificio è finito ad intonaco civile tinteggiato, in stato conservativo mediocre così come le parti interne visionate che, chiaramente in conseguenza dello "smembramento" sono danneggiate.

I solai esistenti sono realizzati in longarine e tavelloni, mentre quelli intermedi costruiti durante l'intervento di ristrutturazione sono in travetti e pignatte.

La struttura portante del tetto è in legno per la parte frontale ed in laterizio armato per quella tergale, con sovrastante manto di copertura in coppe e tegole in laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta ovviamente libero, in considerazione dello stato edilizio e manutentivo in cui si trova.

Si fa presente che l'area posta tra la Via Squarciabocconi ed il fabbricato "de quò", di pertinenza della Chiesa (situata sul Lato sinistro del nostro bene), risulta delimitata con recinzione da cantiere che impedisce l'ingresso, ma soprattutto è occupata "illegittimamente" da materiale da cantiere, da materiale di risulta e, da un macchinario di enormi dimensioni del tipo gru e betoniera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2002 al 11/02/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

389 di 488



Dal 11/02/2003 al 24/12/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	11/02/2003	163.083	25.557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	03/03/2003	1146	715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	26/02/2003	588	SERIE 1T
Dal 24/12/2004 al 05/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	24/12/2004	185.008	30.442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	13/01/2005	216	117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2005 al 24/02/2006	**** Omissis ****	ATTO CORRETTIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	05/10/2005	191.233	32.491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	12/10/2005	5266	2916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 24/02/2006 al 12/12/2011	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	24/02/2006	194.103	33.590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	24/03/2006	1715	991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2011 al 21/12/2016	**** Omissis ****	ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	12/12/2011	1.862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	30/08/2016	3574	2485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2016 al 04/01/2023	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	21/12/2016	220.492	51.977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	16/01/2017	269	176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°2723 Reg.Part. del 14 Luglio 2022, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

* * *

Si precisa che il Comune di Pescia è stato proprietario del bene interessato fino alla data dell'Atto di Vendita in Favore della **** Omissis **** dell'11 febbraio 2003, per giusti Titoli antecedenti il ventennio.

* * *

Si rileva che la **** Omissis **** con Scrittura Privata con Sottoscrizione Accertata Giudiziale dal Tribunale di Pistoia in data 12 Dicembre 2011, REP.N°1.862, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 30 Agosto 2016 al N°2485 Reg.Part. ha conferito il patrimonio immobiliare nella **** Omissis ****, nonostante di fatto, con Atto di Trasformazione di Società ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 10 Agosto 2009, REP.N°206.163/RACC.N°41.337, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 03 Settembre 2009 al N°2519 Reg.Part. avesse cambiato la sua denominazione sociale da **** Omissis **** a **** Omissis ****.

* * *



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA aggiornate al 04/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 07/06/2004
Reg. gen. 3392 - Reg. part. 839
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 3,337 %
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO



Data: 01/06/2004

N° repertorio: 178.715

N° raccolta: 28.830

Note: In merito alla suddetta Ipoteca Volontaria, è importante sottolineare che nonostante la stessa sia iscritta sull'edificio confinante con il nostro bene (che risulta invece gravato da Ipoteca Volontaria N°838 Reg.Part. del 07 Giugno 2004 sempre a Favore di BANCA POPOLARE DI LODI SOC. COOP. A R.L.) e, quindi sulle seguenti porzioni immobiliari: al Catasto Fabbricati del comune di PESCIA -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°1, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°2, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°14, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°15, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°19, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°20, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°21, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°22, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°23, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°24, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°25, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°26, fabbricato in corso di costruzione; con Enti Comuni: -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°13; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°12, e sebbene con Annotazione n. 703/3557 del 5 Luglio 2005 - frazionamento in quota, la riduzione di somma di € 586.000,00 sia stata spalmata su immobili estranei al nostro bene e, quindi FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNI N°30, N°38, N°29, N°23; il sottoscritto C.T.U., ritiene di dovere comunque indicare anche tale Formalità Pregiudizievole tra quelle da cancellare, per la circostanza che il fabbricato oggetto di Stima, già PARTICELLA N°181 ed attualmente identificato dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNI N°33 rappresenta in qualche modo una estensione -pur restando autonomo nella propria identità- del fabbricato ipotecato avendone acquisito lo stesso numero particellare a seguito di Variazione Catastale conseguente a presentazione di Tipo Mappale in data 03 Dicembre 2004.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a PESCIA il 07/06/2004

Reg. gen. 3391 - Reg. part. 838

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 700.000,00

Percentuale interessi: 3,337 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 01/06/2004

N° repertorio: 178.714

N° raccolta: 28.829

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce l'originaria consistenza e identificazione catastale del bene, censito al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPALE N°181, Categoria B/5.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 31/01/2011

Reg. gen. 410 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 187.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 132.567,20

Spese: € 4.720,10

Interessi: € 49.712,70

Percentuale interessi: 12,025 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/01/2011

N° repertorio: 99

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCIA il 15/06/2016

Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 578.356,36

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.F.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 20/11/2012

Reg. gen. 4551 - Reg. part. 3006

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCIA il 05/11/2019

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 3641

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva. L'Art.586 C.P.C. prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tanto meno alla eventuale restrizione di beni. La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C.

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/07/2022

Reg. gen. 4229 - Reg. part. 2723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'imposta pari ad € 35,00 per la sola Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per quanto riguarda la cancellazione di:

-IPOTECA GIUDIZIALE,

-IPOTECA LEGALE,

si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).

**In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.

* * *

Si da atto che da molti anni, l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- uniformandosi all'orientamento delle altre Agenzie di Italia, rifiuta la cancellazione anche parziale della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, adducendo le seguenti motivazioni. "L'Art.586 C.P.C.



prevede che il Giudice, nel disporre la vendita, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, non facendo cenno alla cancellazione della sentenza di fallimento, nè tantomeno alla eventuale restrizione di beni.

La pubblicità della sentenza dichiarativa del fallimento previsto dall'Art.88 L.F. è una semplice pubblicità notizia della quale nessuna norma prevede la cancellazione, anche se parziale sotto forma di restrizione beni, nè ci sarebbe motivo che queste fossero previste in quanto, chi acquista dal fallimento, acquista un bene libero; la procedura concorsuale, infatti, purga gli immobili delle preesistenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli-pignoramenti e sequestri- le quali devono essere cancellate ex Art.586 C.P.C."

* * *

Le ispezioni ipotecarie non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli successive alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare che ha dato impulso alla presente Procedura Esecutiva.

NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53 , Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022.

L'area all'interno della quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come ZONA "A": PARTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI IMPIANTO STORICO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

- che l'edificio in oggetto, originariamente nato per esigenze didattiche, è stato costruito in epoca remota, antecedentemente alla prima Legge Urbanistica N°1150 del 18 Agosto 1942, comunque in data anteriore al 01° Settembre 1967;

-che successivamente è stato interessato dai seguenti Atti Amministrativi:

-Denuncia di Inizio Attività N°612/DIA/2001 del 25 Luglio 2001, Protocollo Unità Organizzativa Urbanistica N°2269//01, per manutenzione straordinaria per il consolidamento statico della copertura; intervento mai realizzato;

-Autorizzazione Edilizia N°1111/2002 del 19 Febbraio 2002, Protocollo Unità Organizzativa Urbanistica N°751/A/02, relativa a progetto per la ristrutturazione di edificio con relativo cambio di destinazione d'uso, integrata per sostituzione documenti in data 30 Maggio 2002 Protocollo Unità Organizzativa Urbanistica N°1618/A/02, successiva Denuncia di Inizio Attività N°520/D/03 del 14 Aprile 2003, Protocollo N°9299 e, Variante in Corso D'opera.

* * *



Significando che i lavori oggetto dei Titoli Edilizi sopramenzionati, con particolare riferimento alla Variante in Corso D'Opera alla Denuncia di Inizio Attività N°520/D/03, sono stati realizzati solo in parte e, si sono interrotti.

Al momento in cui è stato operato il sopralluogo, il fabbricato si presentava completamente privo di impianti, finiture e rifiniture, di infissi interni ed esterni (tranne qualche parte di vecchia finestra in legno assente di vetri sul prospetto principale piuttosto che di finestre in alluminio verniciato di bianco sulla parte Lato Chiesa): un vero e proprio cantiere, purtroppo fermo da circa 19 anni, dove le opere compiute nella previsione del progetto di cui alla Denuncia di Inizio Attività N°520/D/03, sono effettivamente marginali.

Si consideri che il progetto ambizioso vedeva il cambio di destinazione d'uso da edificio didattico a residenziale con alcune porzioni al Piano Terreno impiegate ad uffici/studio, mentre la residua parte ed i sovrastanti Piani collegati da ascensore in corpo esterno sarebbero stati destinati a N°15 unità abitative, con la realizzazione di solaio intermedio per ricavare ulteriore Piano Mezzanino. Di fatto l'intervento si è arrestato con opere di demolizione del solaio del Piano Terreno in parte scavato per ribassare la quota rispetto al Piano Strada, alla demolizione di alcuni corpi di fabbrica secondari tergali ed alla realizzazione del solaio intermedio, almeno per quanto è stato possibile verificare dall'esterno e, dalle poche zone interne accessibili ed agibili.

Ovviamente anche le misure prese, causa impraticabilità delle stanze e, dell'esterno, sono riferibili solo ad alcune zone; tuttavia il confronto con le dimensioni riportate negli atti abilitativi si è rivelato positivo, nel senso che la raffigurazione dell'edificio quale Stato Precedente oggetto di intervento risultava fedele ai luoghi ed anche alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Catasto in data 29 Ottobre 1996.

La situazione in cui si trova l'immobile da un punto di vista meramente urbanistico è certamente anomala, se la si pensa proiettata ad una valutazione di conformità edilizio-urbanistica: nel senso che, lo stato dei luoghi oggi non si riflette più con l'entità e l'identità che aveva all'inizio dei lavori attestate per la Denuncia di Inizio Attività, ma al contempo non si configura neppure con lo stato progettuale (Stato Modificato) posto che l'intervento di ristrutturazione non si è realizzato.

L'unica dichiarazione che è possibile sostenere, sulla base di dati oggettivi è sicuramente quella che asserisce la conformità urbanistica dell'edificio alla presentazione delle pratiche edilizie, quindi prima dell'inizio dei lavori.

* * *

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.

REGOLARITA' EDILIZIA

Al momento in cui è stato operato il sopralluogo, il fabbricato si presentava completamente privo di impianti, finiture e rifiniture, di infissi interni ed esterni (tranne qualche parte di vecchia finestra in legno assente di vetri sul prospetto principale piuttosto che di finestre in alluminio verniciato di bianco sulla parte Lato Chiesa): un



vero e proprio cantiere, purtroppo fermo da circa 19 anni, dove le opere compiute nella previsione del progetto di cui alla Denuncia di Inizio Attività N°520/D/03, sono effettivamente marginali.

Si consideri che il progetto ambizioso vedeva il cambio di destinazione d'uso da edificio didattico a residenziale con alcune porzioni al Piano Terreno impiegate ad uffici/studio, mentre la residua parte ed i sovrastanti Piani collegati da ascensore in corpo esterno sarebbero stati destinati a N°15 unità abitative, con la realizzazione di solaio intermedio per ricavare ulteriore Piano Mezzanino. Di fatto l'intervento si è arrestato con opere di demolizione del solaio del Piano Terreno in parte scavato per ribassare la quota rispetto al Piano Strada, alla demolizione di alcuni corpi di fabbrica secondari tergali ed alla realizzazione del solaio intermedio, almeno per quanto è stato possibile verificare dall'esterno e, dalle poche zone interne accessibili ed agibili.

Ovviamente anche le misure prese, causa impraticabilità delle stanze e, dell'esterno, sono riferibili solo ad alcune zone; tuttavia il confronto con le dimensioni riportate negli atti abilitativi si è rivelato positivo, nel senso che la raffigurazione dell'edificio quale Stato Precedente oggetto di intervento risultava fedele ai luoghi ed anche alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Catasto in data 29 Ottobre 1996.

La situazione in cui si trova l'immobile da un punto di vista meramente urbanistico è certamente anomala, se la si pensa proiettata ad una valutazione di conformità edilizio-urbanistica: nel senso che, lo stato dei luoghi oggi non si riflette più con l'entità e l'identità che aveva all'inizio dei lavori attestate per la Denuncia di Inizio Attività, ma al contempo non si configura neppure con lo stato progettuale (Stato Modificato) posto che l'intervento di ristrutturazione non si è realizzato.

L'unica dichiarazione che è possibile sostenere, sulla base di dati oggettivi è sicuramente quella che asserisce la conformità urbanistica dell'edificio alla presentazione delle pratiche edilizie, quindi prima dell'inizio dei lavori.

Si rileva che, pur non avendo potuto riprendere le altezze del fabbricato, il C.T.U. ha notato una modificazione nelle altezze delle falde del tetto, che pur mantenendo la medesima impostazione delle gronde, sono state "rialzate" per tutta la lunghezza con due "filari" di mattoni, allo scopo di determinare internamente una quota maggiore.

Tale opera pur non essendo stata contemplata nel Titolo Edilizio -anzi nella Relazione Tecnica si legge chiaramente la volontà di non aumentare l'altezza del fabbricato- sarebbe potuta essere sanata in corso d'opera oppure con una Variante Finale in quanto lo strumento urbanistico e la destinazione di zona all'epoca lo consentivano, mentre oggi non è più possibile e, conseguentemente chi acquisirà la proprietà del bene dovrà procedere alla rimessa in pristino, a meno che non si prospettino più avanti altre soluzioni da concordare con l'amministrazione.

Tenuto conto che l'immobile per essere reso agibile e funzionale dovrà necessariamente essere ristrutturato con presentazione di nuove soluzioni progettuali e pratiche edilizie presso il Comune, a quel momento sarà possibile affrontare e definire la questione "altezza" che ripeto all'estradosso (da quota terreno a quota impostazione gronda) resta uguale -si vede solamente la gronda con uno spessore più grande- ma cambia internamente dando maggiore agio e sommità ai locali.

* * *

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile in oggetto non risulta inserito in alcun contesto condominiale, di conseguenza non sussistono vincoli ed oneri derivanti da rapporti condominiali.



* * *

Si rileva la presenza di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Pistoia in data 30 Gennaio 2009, REP.N°354/2009, inerente Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti, a Favore del **** Omissis ****, e Contro la **** Omissis **** e, la **** Omissis ****, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di PUBBLICITA' IMMOBILIARE- in data 04 Febbraio 2009 al N°332 REG.PART.

Con la Domanda Giudiziale suindicata, il **** Omissis **** conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Pistoia la **** Omissis **** e la **** Omissis **** per sentire accertare l'autenticità della sottoscrizione apposta dai convenuti in calce al Contratto Costitutivo delle **** Omissis ****; dichiarare l'avvenuto trasferimento in favore dell'attore del diritto di proprietà dei beni immobili specificati in atto a titolo di conferimento del capitale sociale della costituita ma non ancora iscritta **** Omissis ****.

La suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°14, oltre a coinvolgere diritti immobiliari estranei alla presente Procedura Esecutiva.

* * *

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, per loro destinazione d'uso, consistenza, conformazione, autonoma identificazione catastale, nonché ubicazione, costituiscono naturalmente Lotti diversi e indipendenti, così individuati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

... OMISSIS ...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



OMISSIS

-LOTTO N°14 Fabbricato in corso di ristrutturazione posto al Piano Terreno, Mezzanino, Primo e Secondo, identificato dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°33 del FOGLIO DI MAPPA N°94.

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

LOTTO 1

OMISSIS



Omissis, . . .

* * *

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescia (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3°

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra fabbricato già ad uso didattico, da terra a tetto, elevato di quattro Piani fuori terra, attualmente in stato di completo abbandono ed in precarie condizioni statiche e manutentive, parzialmente interessato da intervento di ristrutturazione mai ultimato, con annessa corte esclusiva tergaie, sito in Comune di PESCIA (PT), Frazione "ALBERGHI", Via Squarciabocconi, N°22. L'immobile, attualmente di natura residenziale (in considerazione dell'intervenuto cambio di destinazione) e raggiungibile direttamente dalla strada mediante area di pertinenza della limitrofa Chiesa e, corte comune identificata al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°34, è composto da Piano Terreno, Piano Mezzanino, Piano Primo e Piano Secondo Sottotetto, privi di impianti e tramezzature a seguito delle opere edilizie di demolizione eseguite e, collegati da una scala interna inagibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 182, Sub. 33, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 292.000,29

VALORE MERCATO

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è designato per l'individuazione di un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.



Nel caso specifico si osserva che la stima di un immobile con queste particolarità o meglio con una identità fuori dall'ordinario, in quanto risultato di un intervento di ristrutturazione eseguito parzialmente a fronte di Permessi Edilizi ormai scaduti, allo stato quindi carente di una progettualità ben precisa e, con opere compiute che potrebbero non essere più adeguate a previsioni di futuri acquirenti, risulta complessa soprattutto per mancanza di comparabili appartenenti al medesimo segmento immobiliare.

Di conseguenza non è possibile applicare il metodo "sintetico comparativo", ma bisognerà utilizzare il metodo "analitico" del "Valore di Trasformazione", ritenuto il più adeguato nel caso di stima di immobili dismessi o comunque nei giudizi di convenienza economica, come le ristrutturazioni.

Il Valore di trasformazione, che rappresenta la differenza tra il valore di mercato del bene dopo la sua trasformazione e il valore di costo dei beni necessari per la trasformazione, per tale caratteristica è definito "criterio derivato" essendo composto dal valore di mercato e dal valore di costo (costo della trasformazione).

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

Sulla base di esperienza personale nel settore e da informazioni assunte da imprese edili locali, il costo della ristrutturazione relativa al fabbricato per come si presenta oggi, con alcune opere già realizzate, andando a completarlo degli impianti, redistribuzione spazi interni, opere di finitura e rifinitura, è di € 1.000,00,

al quale andranno aggiunti onorari dei professionisti per la progettazione, la direzione lavori, coordinamento sicurezza, spese rilascio necessarie permessi Edilizi, oltre a integrazione oneri urbanistici, etc.

• * * *

Assumendo quindi come valore unitario a Mq. € 1.000,00, avremo

a) Costi di Trasformazione (€ 1.000,00 al Mq x Mq.1.239,49 = € 1.239.490,00, ai quali andranno aggiunti

b) Oneri per la progettazione, per pratiche edilizie, Integrazione Oneri di Urbanizzazione, Monetizzazione Parcheggi etc

€ 80.000,00,

Per un totale di € 1.319.490,00

• * * *

Valore di Mercato del bene riportato a nuovo.

Sono stati individuati i valori dell'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE, per il 1° Semestre 2023 per la zona SUBURBANA e per le abitazioni civili contemplano un range che va da un minimo di € 1.150,00 ad un massimo di € 1.300,00.

Considerato che trattasi di fabbricato da ristrutturare a nuovo con buone caratteristiche di finiture, il Valore preso come riferimento -anche alla luce dei Prezzi Unitari al MQ. che propone il Mercato Immobiliare-, è pari a € 1.300,00,

quindi avremo

€ 1.300,00/Mq x 1.239,49 = € 1.611.337,00,

al quale andranno detratti i Costi relativi alla Trasformazione di € 1.319.490,00,

per cui avremo il valore pari ad € 291.847,00, da arrotondare ad € 292.000,00.

• * * *

che rapportato al Mq. rileva un prezzo unitario di € 235,581.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



* * *

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Porzione di fabbricato in costruzione Pesca (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3°	1239,49 mq	235,58 €/mq	€ 292.000,29	100,00%	€ 292.000,29
				Valore di stima:	€ 292.000,29

Valore di stima: € 292.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 262.800,00

Si da atto che dal valore di PIENA PROPRIETA' dell'immobile, pari ad € 292.000,00=, verrà applicato un deprezzamento pari al 10%, in considerazione

- della particolare situazione urbanistica in cui il bene si trova, anche in riferimento alla maggiore altezza interna ricavata mediante rialzamento spessore gronde laterali, che potrebbe comportare per l'acquirente una rimessa in pristino dell'"abuso" piuttosto di una procedura di sanatoria che al momento senza avere il quadro completo, non è possibile stabilire;
- della scarsa appetibilità sul mercato immobiliare di un fabbricato del genere;
- del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede Esecutiva.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Allo scopo di fare meglio comprendere la particolarità e la complessità incontrate nella stesura della presente Perizia Immobiliare, con particolare riferimento alla regolarità edilizia dei beni facenti parte del complesso immobiliare denominato "EX CARTIERA IL CAMMINONE", (LOTTI DA N°1 a N°13) è fondamentale ricostruire la storia urbanistica e riferire di tutte le attività messe in atto dal C.T.U. (in occasione di incarico ricevuto per altra

438 di 488



OMISSIS



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

Pescia, li 11/01/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bacci Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 1-ESTRATTO DI MAPPA DELLA ZONA LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - 2-MAPPA SATELLITARE LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°1 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 4-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°1 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°2 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°2 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°3 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°3 (Aggiornamento al 04/01/2024)



442 di 488



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 9-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°4 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 10-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°4 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 11-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°5 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 12-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°5 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 13-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°6 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 14-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°6 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 15-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°7 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 16-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°7 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 17-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°8 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 18-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°8 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 19-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°9 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 20-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°9 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 21-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°10 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 22-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°10 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 23-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°11 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 24-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°11 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 25-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°12 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 26-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°12 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 27-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 28-PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 29-VISURE STORICHE VENTENNALI LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 30-ELABORATO PLANIMETRICO LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 31-ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 32-VISURA CAMERALE (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 33-RICHIESTA PARERE PREVENTIVO LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 34-RISPOSTA COMUNE LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 35-PRECISAZIONI ALLA NOTA DEL COMUNE LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 36-RISPOSTA COMUNE DEFINITIVA LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 37-ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA' (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 38-AGGIORNAMENTO ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA' (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 39-ATTO DI PROVENIENZA SOCIETA' (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 40-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 41-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA' (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 42-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°2723 REG.PART. DEL 2022 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 43-NOTA DI TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO 3641 REG. PART. DEL 2019 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 44-ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA' (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 45-NOTA DI TRASCRIZIONE ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 46-ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETA' (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 47-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA' 991 REG PART DEL 2006 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 48-ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA' (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 49-ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA' (Aggiornamento al 04/01/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 50-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO TRASFORMAZIONE SOCIETA (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 51-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE 477 REG. PART. DEL 2016 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 52-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°3006 REG.PART. DEL 2012 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 53-ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 54-ELENCO SINTETICO FORMALITA SOCIETA (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 55-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°643 REG.PART. DEL 2002 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 56-ANNOTAMENTO FRAZIONAMENTO IN QUOTA N°848 REG.PART. DEL 2006 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 57-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA IN RINNOVAZIONE N°350 REG.PART. DEL 2022 IN RINNOVAZIONE LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 58-ATTO PROVENIENZA E COSTITUZIONE SERVITU' DEL 1987 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 59-ATTO DI PROVENIENZA REP 24303 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 60-NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA 3349 REG. PART. DEL 2002 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 61-ATTO DI FUSIONE (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 62-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI FUSIONE 117 REG. PART. DEL 2005 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 63-ATTO CORRETTIVO (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 64-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO CORRETTIVO 2916 REG. PART. DEL 2005 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 65-ELENCO SINTETICO FORMALITA LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 66-ELENCO SINTETICO FORMALITA LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 67-NOTA DI TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA 1717 REG. PART. DEL 1995 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 68-NTA ART 26 11 PIANO OPERATIVO LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 69-SCHEDA NORME PIANO OPERATIVO LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 70-PIANO DI RECUPERO LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 71-PIANO DI RECUPERO RELAZIONE LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 72-PIANO DI RECUPERO RELAZIONE-FOTO LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 73-PIANO DI RECUPERO INQUADR.URB. LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 74-PARERE IGIENICO-SANITARIO LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 75-COMUNICAZIONE RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 76-TAVOLA 2 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 77-TAVOLA 3 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 78-TAVOLA 4 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 79-TAVOLA 5 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 80-TAVOLA 6 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 81-TAVOLA 7 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 82-TAVOLA 8 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 83-TAVOLA 16 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 84-TAVOLA 17 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 85-TAVOLA 18 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 86-TAVOLA 19 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 87-TAVOLA 20 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 88-TAVOLA 21 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 89-TAVOLA 22 CONCESSIONE EDILIZIA 30-2001 LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 90-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°1 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 91-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°2 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 92-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°3 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 93-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°4 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 94-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°5 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 95-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°6 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 96-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°7 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 97-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°8 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 98-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°9 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 99-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°10 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 100-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°11 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 101-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°12 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 102-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 103-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ZONA DEPURATORE LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 104-TABELLE MILLESIMALI LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 105-ONERI DI URBANIZZAZIONE LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 106-VALORI BORSINO IMMOBILIARE LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 107-VALORI OMI LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 108-COMPARABILI AGENZIE IMMOBILIARI LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 109-DETERMINAZIONE COSTI SANATORIA LOTTI DA N°1 A N°13 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 110-ESTRATTO DI MAPPA DELLA ZONA LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - 111-MAPPA SATELLITARE LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 112-VISURA CATASTALE STORICA LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 113-VISURE STORICHE VENTENNALI LOTTO N°14 E CORTE (Aggiornamento al 04/01/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 114-ELABORATO PLANIMETRICO DEL 07 MARZO 2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 115-ASSEGNAZIONE SUBALTERNI DEL 07 MARZO 2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 116-ELABORATO PLANIMETRICO DEL 12 LUGLIO 2004 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 117-ASSEGNAZIONE SUBALTERNI DEL 12 LUGLIO 2004 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 118-ELABORATO PLANIMETRICO DEL 03 DICEMBRE 2004 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 119-ASSEGNAZIONE SUBALTERNI DEL 03 DICEMBRE 2004 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 120-PLANIMETRIA CATASTALE PRECEDENTE LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 121-ELENCO SINTETICO FORMALITA' LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 122-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°838 REG.PART. DEL 2004 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 123-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°839 REG.PART. DEL 2004 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 124-ELENCO SINTETICO FORMALITA' LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 125-ESTRATTO PIANO OPERATIVO LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 126-NTA LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 127-DIA N°612-2001 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 128-TAVOLA GRAFICA DIA N°612-2001 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 129-RELAZIONE TECNICA DIA N°612-2001 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 130-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DIA N°612-2001 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 131-AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 132-TAVOLA 1B AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 133-TAVOLA 1C AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 134-TAVOLA 2B AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 135-TAVOLA 2C AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 136-TAVOLA 3B AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 137-TAVOLA 3C AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 138-TAVOLA 4B AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 139-TAVOLA 4C AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 140-RELAZIONE TECNICA AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 141-RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 142-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 143-SOSTITUZIONE DOCUMENTI AUTORIZZAZIONE N°1111-2002 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 144-TAVOLA 3 DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 145-TAVOLA 5 DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 146-TAVOLA 6 DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 147-RELAZIONE TECNICA DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 148-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 149-RICHIESTA RATEIZZAZIONE ONERI DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 150-TABELLA ONERI DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 151-TAVOLA 2 VARIANTE DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 152-RELAZIONE TECNICA VARIANTE DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 153-MONETIZZAZIONE PARCHEGGI VARIANTE DIA N°520-2003 LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 154-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 155-VALORI OMI LOTTO N°14 (Aggiornamento al 04/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



o o e OMISSIS 



• • • OMISSIS • • •



LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescia (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3°
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra fabbricato già ad uso didattico, da terra a tetto, elevato di quattro Piani fuori terra, attualmente in stato di completo abbandono ed in precarie condizioni statiche e manutentive, parzialmente interessato da intervento di ristrutturazione mai ultimato, con annessa corte esclusiva tergaie, sito in Comune di PESCIA (PT), Frazione "ALBERGHI", Via Squarciabocconi, N°22. L'immobile, attualmente di natura residenziale (in considerazione dell'intervenuto cambio di destinazione) e raggiungibile direttamente dalla strada mediante area di pertinenza della limitrofa Chiesa e, corte comune identificata al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°34, è composto da Piano Terreno, Piano Mezzanino, Piano Primo e Piano Secondo Sottotetto, privi di impianti e tramezzature a seguito delle opere edilizie di demolizione eseguite e, collegati da una scala interna inagibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 182, Sub. 33, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53 , Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.R.T. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022. L'area all'interno della quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come ZONA "A": PARTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI IMPIANTO STORICO.

Prezzo base d'asta: € 262.800,00



458 di 488



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2022 DEL R.G.E.



• • • OMISSIS • • •



... OMISSIS ...

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.800,00

Bene N° 14 - Porzione di fabbricato in costruzione

Ubicazione:	Pescia (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 182, Sub. 33, Categoria F3	Superficie	1239,49 mq
Stato conservativo:	L'edificio si trova in completo stato di abbandono ed in precarie condizioni statiche ed anche di sicurezza, tenuto conto che durante i lavori di ristrutturazione -eseguiti solo parzialmente- sono state demolite alcune parti strutturali, tra cui il solaio del Piano Terreno, senza che il materiale di risulta venisse trasportato alla pubblica discarica, impedendo in questo modo il normale camminamento all'interno dei locali. Si segnala inoltre che la soletta della scala che conduce ai Piani Superiori risulta scollegata dalla base, rendendola quindi inaccessibile. Si rileva inoltre che la corte a comune con altra unità immobiliare (facente parte di un contesto edilizio con tipologia condominiale) e, che al momento rappresenta l'unica modalità di accesso all'ingresso dell'edificio, presenta vegetazione spontanea invasiva diffusa oltre a detriti di vario genere, che creano notevole difficoltà nel percorso. L'immobile è privo di infissi interni ed esterni, ad eccezione di qualche telaio in legno di finestra al Piano Terreno (completamente mancante di vetri e di altre elementi) con qualche tapparella cadente e, di alcune finestre, in cattivo stato manutentivo, sulla parte retrostante a confine con la Chiesa.		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra fabbricato già ad uso didattico, da terra a tetto, elevato di quattro Piani fuori terra, attualmente in stato di completo abbandono ed in precarie condizioni statiche e manutentive, parzialmente interessato da intervento di ristrutturazione mai ultimato, con annessa corte esclusiva tergale, sito in Comune di PESCIA (PT), Frazione "ALBERGHI", Via Squarciabocconi, N°22. L'immobile, attualmente di natura residenziale (in considerazione dell'intervenuto cambio di destinazione) e raggiungibile direttamente dalla strada mediante area di pertinenza della limitrofa Chiesa e, corte comune identificata al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°34, è composto da Piano Terreno, Piano Mezzanino, Piano Primo e Piano Secondo Sottotetto, privi di impianti e tramezzature a seguito delle opere edilizie di demolizione eseguite e, collegati da una scala interna inagibile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



1
... OMISSIS ...



ASTE OMISSIS
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 14 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA
SQUARCIABOCCONI, N°22, PIANO T-1°-2°-3°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a PESCIA il 07/06/2004
Reg. gen. 3391 - Reg. part. 838
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
Spese: € 700.000,00
Percentuale interessi: 3,337 %
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 01/06/2004

N° repertorio: 178.714

N° raccolta: 28.829

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce l'originaria consistenza e identificazione catastale del bene, censito al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPALE N°181, Categoria B/5.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCIA il 07/06/2004

Reg. gen. 3392 - Reg. part. 839

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 3,337 %

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 01/06/2004

N° repertorio: 178.715

N° raccolta: 28.830

Note: In merito alla suddetta Ipoteca Volontaria, è importante sottolineare che nonostante la stessa sia iscritta sull'edificio confinante con il nostro bene (che risulta invece gravato da Ipoteca Volontaria N°838 Reg.Part. del 07 Giugno 2004 sempre a Favore di BANCA POPOLARE DI LODI SOC. COOP. A R.L.) e, quindi sulle seguenti porzioni immobiliari: al Catasto Fabbricati del comune di PESCIA -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°1, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°2, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°14, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°15, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°19, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°20, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°21, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°22, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°23, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°24, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°25, fabbricato in corso di costruzione; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°26, fabbricato in corso di costruzione; con Enti Comuni: -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°13; -FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°12, e sebbene con Annotazione n. 703/3557 del 5 Luglio 2005 - frazionamento in quota, la riduzione di somma di € 586.000,00 sia stata spalmata su immobili estranei al nostro bene e, quindi FOGLIO DI MAPPA N°94 PARTICELLA N°182 SUBALTERNI N°30, N°38, N°29, N°23; il sottoscritto C.T.U., ritiene di dovere comunque indicare anche tale Formalità Pregiudizievole tra quelle da cancellare, per la circostanza che il fabbricato oggetto di Stima, già PARTICELLA N°181 ed attualmente identificato dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNI N°33 rappresenta in qualche modo una estensione -pur restando autonomo nella propria identità- del fabbricato ipotecato avendone acquisito lo stesso numero particellare a seguito di Variazione Catastale conseguente a presentazione di Tipo Mappale in data 03 Dicembre 2004.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 31/01/2011

Reg. gen. 410 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 187.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 132.567,20

Spese: € 4.720,10

Interessi: € 49.712,70

Percentuale interessi: 12,025 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/01/2011

N° repertorio: 99

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCIA il 15/06/2016

Reg. gen. 2433 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 578.356,36

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 289.178,18

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 728

N° raccolta: 8916

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 20/11/2012

Reg. gen. 4551 - Reg. part. 3006

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 14/07/2022

Reg. gen. 4229 - Reg. part. 2723

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta Formalità Pregiudizievole, colpisce anche i LOTTI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12 e N°13, oltre a diritti immobiliari sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

