

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	22
Precisazioni	24
Patti.....	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli.....	61
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	63
Vincoli od oneri condominiali	71
Lotto 2.....	72
Descrizione	73
Completezza documentazione ex art. 567	74
Titolarità	75
Confini.....	76
Consistenza.....	76
Cronistoria Dati Catastali	79
Dati Catastali	80
Precisazioni	82
Patti.....	85
Stato conservativo	86
Parti Comuni	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89

Stato di occupazione.....	91
Provenienze Ventennali.....	92
Formalità pregiudizievoli.....	93
Normativa urbanistica.....	94
Regolarità edilizia.....	95
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Stima / Formazione lotti.....	100
Lotto 1	100
Lotto 2	107
Riepilogo bando d'asta.....	116
Lotto 1	116
Lotto 2	118
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.....	121
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.521.000,00	121
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00	125
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	128
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Romana (o via Comunale Romana).....	128
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Pescia (PT) - via degli Alberghi 44, piano T.....	128

In data 17/07/2025, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 - Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, Tel. 3408597557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Romana (o via Comunale Romana) (Coord. Geografiche: Gauss Boaga [3003] [m] 1636822.18,4858057.18)
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Pescia (PT) - via degli Alberghi 44, piano T (Coord. Geografiche: Gauss Boaga [3003] [m] 1635601.47,4859974.75)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Romana (o via Comunale Romana)

DESCRIZIONE

Trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Pescia, nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", contraddistinto dai n.c. 88, 90 et 92 della via Romana (o via Comunale Romana), sviluppantesi nel suo complesso su un'area estesa, di forma geometrica irregolare, giacitura completamente pianeggiante, avente quindi un'ampia superficie catastale che conta complessivi mq. 11.320, ovvero poco più di un ettaro, o quanti effettivamente siano quelli reali, e quindi a corpo e non a misura, ed all'interno della quale si sviluppano ed elevano i vari fabbricati, manufatti anche accessori, tettoie, impianti e/o partizioni impiantistiche, il tutto organizzato e funzionalmente legato all'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento.

Trattasi pertanto di un compendio immobiliare la cui origine può essere fatta risalire plausibilmente ai primi anni '60 per poi evidentemente svilupparsi nel corso degli anni, fino ad arrivare all'attuale consistenza e conformazione, così come accertata in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025.

Un'evoluzione temporale in termini di maggior consistenza sia dell'area pertinenziale che degli edifici e manufatti anche accessori andati a realizzare nell'ambito della stessa, evidentemente improntata nonché finalizzata allo svolgimento dell'attività come già sopra citata, ma che allo stato dei luoghi, ovvero sulla base in quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi effettuati, non è risultata attiva, almeno per quanto attiene il funzionamento degli impianti.

Emerge pertanto una situazione che ci pone di fronte ad un compendio immobiliare che oggettivamente risulta di difficile collocazione sul mercato immobiliare, in quanto strutturato per specifiche esigenze legate all'attività svolta all'interno dello stesso nel corso degli anni, e pertanto di scarsa appetibilità ed interesse, se non per soggetti e/o società attive nel settore di commercio di olii minerali, idrocarburi, gasolio, GPL (gas propano liquido ovvero gas di petrolio liquefatto), o correlati.

Quanto sopra quale doveroso preambolo a quanto più nel dettaglio è stato affrontato nel contesto della presente perizia, sia in termini di consistenza dell'intero compendio, sia in merito alla questione legata alla presenza di impianti e/o partizioni impiantistiche presenti all'interno dello stesso, che sulla base della documentazione acquisita, questi ultimi, o comunque la maggior parte di questi ultimi, non risulterebbero di proprietà dell'attuale società esecutata, ma bensì dalla stessa utilizzati, ovvero già utilizzati, quali beni strumentali all'esercizio della propria attività in virtù di specifico "contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita", ponendoci quindi di fronte ad una situazione secondo la quale si deve andare sostanzialmente a stimare un bene immobile all'interno del quale risultano presenti impianti di altra proprietà, e quindi con tutte le criticità e risvolti non del tutto favorevoli che tale circostanza comporta, sia in termini di quantificazione del valore, che dal punto di vista di appetibilità in occasione della vendita forzata.

Abbandonando pertanto tali anticipazioni per poi essere riprese nonché trattate più nel dettaglio nel prosieguo della presente, e quindi non volendo in questa occasione dilungarsi oltre, si intende focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, rimandando perciò per quanto attiene le effettive caratteristiche intrinseche, ovvero stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato ai dedicati paragrafi sviluppati nel contesto della presente.

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti porre l'attenzione sul fatto che trattasi quindi di un compendio immobiliare composto da una principale palazzina adibita ad uffici e servizi, elevata su due livelli fuori terra, corredata da una vasta area scoperta pertinenziale nell'ambito della quale risultano presenti, variamente



distribuiti, un magazzino di ampie dimensioni, oltre ulteriori manufatti accessori, il tutto delimitato da recinzioni di varia tipologia, oltre ulteriori piazzali e spazi di manovra interamente pavimentati, questi ultimi quali aree di connessione diretta con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana). Intero compendio sostanzialmente suddiviso quindi in tre distinti comparti, evidentemente adiacenti tra loro nonché comunicanti attraverso la citata area adibita a piazzali e spazi di manovra condivisa, che ne garantisce altresì il diretto collegamento con la citata pubblica via.

Ponendo l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, e quindi valutate anche le informazioni emerse dall'analisi della documentazione cartografica e tecnica acquisita presso i vari uffici pubblici, si rileva un contesto periferico individuato nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", che di fatto risulta aver subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione del territorio originariamente nella sua totalità agricolo, e quindi in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

Trasformazione del tessuto insediativo che trova riscontro a partire fin dai primi anni '60, e che ha visto appunto la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi ed anche artigianali, ma che tuttavia possiamo considerare comunque limitati in tale specifica zona, in quanto il contesto paesaggistico che circonda il bene staggitto, nella sua più vasta ampiezza, ci ripropone ancora oggi le sue origini legate ad una indubbia vocazione agricola, e quindi caratterizzato da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo.

Non sfugge in effetti la presente, allo stato dei luoghi, di importanti e diffuse strutture costituite da serre, gestite evidentemente da aziende, più o meno grandi, per la produzione e la vendita di fiori, piante e bonsai.

La cittadina di Pescia è in effetti un importante centro italiano per la floricoltura, con un'elevata concentrazione di vivai e aziende specializzate che utilizzano serre proprio per le loro attività.

Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Castellare di Pescia", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona.

La città è nota proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località in questione, e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via degli Alberghi, di collegamento proprio con la via Romana (o via Comunale Romana) lungo la quale risulta ubicato il bene staggitto, quest'ultima a sua volta costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Tratto, quello identificato dalla via Romana (o via Comunale Romana) che proprio nell'arco temporale intercorrente tra gli anni '60 e '70 risulta essere stato oggetto di rifacimento con allargamento della relativa sede stradale, e che oggi si propone quindi come una viabilità di media grandezza e generalmente scorrevole, con traffico ridotto, che di fatto fornisce un efficace collegamento tra il centro del paese, le aree periferiche, e quindi il citato casello autostradale.

Ne consegue pertanto che dal punto di vista "logistico", il bene staggitto, in relazione anche all'attività svolta e/o già svolta all'interno dello stesso, risulta ubicato in zona favorevole sia per quanto riguarda gli scambi commerciali che per la sua immediata vicinanza all'area centrale della città di Pescia, e quindi ai principali servizi ed infrastrutture.

Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere quale unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggitto risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche dello stesso, ed alle criticità legate alle problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto nel prosieguo della presente, e quindi analisi e considerazioni che non si presentano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico del bene stesso e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alla visione delle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Riprese aeree alle quali viene in aiuto anche una ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "2", corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, che ci propone di fatto una panoramica esterna del bene staggito, mediante un percorso virtuale lungo tutto il suo perimetro, in modo tale da cogliere fin da subito la consapevolezza di quanto in oggetto, e rimandando invece per i dettagli più specifici alla documentazione fotografica allegata nel prosieguo.

Per non farsi mancare niente si unisce ancora in questa fase iniziale, una tavola grafica (individuata come Tav. 1 di 3) con riportata una bozza di elaborato raffigurante una planimetria generale schematica ed indicativa estesa all'intero compendio immobiliare, e che viene unita per l'occasione come allegato n. "3", e comunque richiamata anche nel prosieguo della presente.

A titolo informativo si precisa che in detta tavola l'intero compendio, per comodità espositiva nonché per una immediata individuazione delle varie porzioni che lo compongono, risulta suddivisa in tre distinti comparti denominati "A", "B" et "C".

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, e quindi in riferimento al bene in trattazione, si rileva che in adempimento a quanto previsto all'art. 567 c.p.c., e quindi in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare e che si ricorda essere stato trascritto a Pescia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare, è stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. Andrea Fontecchia del distretto notarile di Roma Velletri e Civitavecchia, in data 09.07.2025.

Analizzata tale certificazione, ed in adempimento all'incarico ricevuto, si sottolinea che la stessa risulta carente, per il bene in trattazione, della indicazione di alcuni atti traslativi, che unitamente a quello già indicato, e quindi complessivamente tra loro anche in relazione alle dinamiche catastali intervenute nel corso degli anni, costituiscono di fatto i titoli di provenienza dell'intero compendio immobiliare in argomento.

Anche in relazione poi alle indicazioni ed identificazioni catastali in essa riportate, si ritiene opportuno puntualizzare alcuni aspetti, andando ad integrare quanto non segnalato.

Da un'analisi della documentazione depositata agli atti, e quindi dalla certificazione appena sopra menzionata, si rilevano essere stati individuati, quali atti traslativi che hanno interessato la proprietà del bene staggito nel periodo temporale e per la quota di proprietà di interesse, quelli sinteticamente elencati in ordine cronologico a ritroso:

-atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010 repertorio n. 6.251 raccolta n. 3.889, trascritto a Pescia in data 29.06.2010 al n. 3.080 del Registro Generale e n. 1.824 del Registro Particolare;

-atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 11.09.1992 repertorio n. 100.309 raccolta n. 6.664, registrato a Pescia in data 24.09.1992 al n. 853, ivi trascritto in data 16.09.1992 al n. 3.573 del Registro Generale e n. 2.307 del Registro Particolare.

Ebbene, nella certificazione appena sopra citata, con tali atti viene esaurita la descrizione dei titoli di provenienza del ben staggito, laddove invece, secondo quanto potuto accertare, gli stessi interessano solo una porzione dell'intera consistenza del compendio immobiliare così come oggi si presenta anche in relazione alle intercorse variazioni catastali, ovvero quella porzione che alla data dell'atto di compravendita del 29.06.2010 risultava catastalmente identificata in Comune di Pescia nel foglio di mappa n. 102 dal mappale n. 978 di mq. 7.560, e quindi quella porzione che a titolo puramente indicativo, identifica sommariamente la consistenza dei comparti denominati "B" e "C" nella planimetria generale schematica ed indicativa già unita come allegato n. "3".

Detto ciò si evidenzia che l'ulteriore residua porzione del compendio immobiliare, individuabile approssimativamente nel comparto denominato "A" nella citata planimetria generale, risulta essere pervenuta all'attuale società eseguita in virtù di ulteriore atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 09.06.1982 repertorio n. 60.952 raccolta n. 2.919, trascritto a Pescia in data 18.06.1982 al n. 1.517 del Registro Particolare.

Residua porzione che per quanto di interesse, all'epoca risultava catastalmente identificata in Comune di Pescia nel foglio di mappa n. 102 dai mappali n. 109 di mq. 1.760 et n. 533 di mq. 2.000.

Con l'indicazione di quest'ultimo atto traslativo risulta pertanto garantita, per il bene staggito, la copertura e continuità delle trascrizioni nell'arco temporale dei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale pignoramento immobili.

In relazione poi agli aspetti catastali, senza dilungarsi oltremodo, e rimandando a quanto più nel dettaglio riportato al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali", si rileva che in detta certificazione notarile, al punto in cui vengono descritti gli immobili, e più precisamente nella nota posta a margine, viene precisato che "la particella 978 del foglio 102 è ancora riportata nel N.C.T. del Comune di Pescia (PT) quale Ente Urbano, con una superficie di metri quadrati settemila cinquecento sessanta (mq. 7.560)", allorquando, secondo le verifiche effettuate all'attualità evidenziano che tale mappale risulta invece correttamente soppresso sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati sin dall'anno 2016, giuste le variazioni intercorse all'epoca e meglio appunto precisate nel contesto della presente.

Tutto quanto sopra puntualizzato si segnala che per motivi e necessità legate anche all'accertamento e individuazioni di elementi comunque necessari alla stesura della presente perizia, si è proceduto all'approfondimento degli atti traslativi appena sopra riportati con individuazione di dati ed informazioni che a maggior chiarezza e completezza documentale vengono più nel dettaglio richiamate ed analizzate nel contesto della presente perizia, tra cui evidentemente anche al paragrafo "provenienze ventennali".

Stante quanto sopra esposto si precisa quindi che la menzionata certificazione notarile risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusti titoli e per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata **** Omissis ****.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 21.07.2025 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato _ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 100278) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 00877790477, sede legale in Comune di **** Omissis **** il cui amministratore unico nonché rappresentante, risulta essere la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

A titolo informativo si rileva inoltre che la stessa risulta socia nonché proprietaria pro quota della società esecutata, unitamente ai signori **** Omissis **** ed **** Omissis ****, le cui quote societarie risultano oggetto di sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P. con Decreto n. 263/2018 R. GIP – n. 2879/2017 R.G.N.R. del 13.09.2019 emesso dal GIP del Tribunale di Pistoia Dr.ssa Patrizia Martucci.

Quote societarie per le quali è stato poi disposto il sequestro conservativo in base all'Ordinanza del 13.02.2023, depositata in data 16.02.2023 del GUP Dott. **** Omissis ****, ed in base a Provvedimento del 16.05.2023.

A titolo informativo si segnala altresì che i medesimi tre soggetti, risultano peraltro soci e proprietari pro quota dell'ulteriore società **** Omissis ****, ovvero la società che con contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita, autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023 repertorio n. 366786 raccolta n. 41585, ha concesso in affitto all'attuale società esecutata il ramo di azienda completo anche degli impianti e manufatti correlati, questi ultimi oggetto di sequestro suscettibile di essere convertito in confisca nell'ambito del procedimento penale n. 2879/2017 R.G.N.R. e n. 263/2018 R.G.N.R. del Tribunale di Pistoia

Stante ciò si unisce alla presente come allegato n. "8" la visura camerale dell'attuale società esecutata, e per quanto possa tornare utile, anche dell'ulteriore società **** Omissis ****, rilasciate dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato rispettivamente in data 21.07.2025 et in data 10.09.2025.

CONFINI

Il compendio immobiliare staggito, completo dell'area scoperta pertinenziale, e quindi con quella consistenza e conformazione planimetrica così come rilevabile in loco, secondo quanto riscontrabile dalla banca dati catastale, risulta confinare:

- a sud con tracciato viario individuato come via dell'Iris;
- a nord con tracciato viario individuato come via delle Calle;
- ad ovest, in parte con area pertinenziale a fabbricato bifamiliare in proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (mappale n. 963), in parte con terreno agricolo in proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (mappale n. 95), ed infine con area pertinenziale a fabbricato in proprietà dei signori **** Omissis ****

****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (mappale n. 525);
- ad est direttamente con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana);

il tutto fatto salvo diverse intestazioni non aggiornate in pendenza di atti traslativi non ancora registrati e/o trascritti, ovvero salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piazzina uffici	143,80 mq	173,18 mq	1	173,18 mq	2,85 m	Terreno
Palazzina uffici	108,71 mq	133,90 mq	1	133,90 mq	2,68 m	Primo
Logge_palazzina uffici	4,88 mq	4,88 mq	0,45	2,20 mq	0,00 m	Terreno
Centrale termica_palazzina uffici	4,89 mq	7,10 mq	0,20	1,42 mq	2,91 m	Terreno
Terrazza_palazzina uffici	59,07 mq	64,97 mq	0,25	16,24 mq	0,00 m	Primo
Balconi_palazzina uffici	15,26 mq	16,14 mq	0,25	4,04 mq	0,00 m	Primo
Veranda_palazzina uffici	7,25 mq	7,70 mq	0,45	3,47 mq	0,00 m	Primo
Box/magazzino	14,40 mq	15,06 mq	0,30	7,53 mq	2,34 m	Terreno
Magazzino	120,99 mq	130,66 mq	0,50	65,33 mq	4,90 m	Terreno
Locale pompe e quadri elettrici	29,20 mq	35,04 mq	0,50	17,52 mq	2,55 m	Terreno
Area pertinenziale	10958,95 mq	10958,95 mq	0,10	1095,90 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				1520,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1520,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dalle normative di prassi adottate in ambito estimativo, volendo proporre al riguardo un'analisi quanto più possibile puntuale ed analitica del procedimento andato ad adottare per quanto attiene nello specifico il bene oggetto del presente Procedimento.

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior

importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;

- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi in ambito estimativo per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, ed onde evitare equivoci, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano dei vari manufatti e/o fabbricati, così come riportate nelle tavole grafiche (individuate come Tav. 2 di 3 e Tav. 3 di 3) in scala 1:100 schematiche ed indicative che si uniscono come allegato n. "4".

Circostanza questa che deriva pertanto dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo, come di prassi in ambito estimativo, procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto, ovvero con quelle superfici che ritroviamo appunto indicate per ogni singolo vano negli elaborati grafici schematici ed indicativi uniti come allegato n. "4", ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e comunque parametri dimensionali utili ai fini proprio delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Volendo sintetizzare si riferisce pertanto di una leggera diversa impostazione concettuale adottata per il calcolo della superficie interna di una medesima porzione immobiliare e/o fabbricato, a seconda se finalizzata ai fini estimativi, oppure ai fini progettuali.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione

delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede dei sopralluoghi effettuati, e che peraltro trovano un riscontro grafico negli elaborati grafici in scala 1:100 schematici ed indicativi già in precedenza menzionati, quale appunto mera base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Le valutazioni appena sopra sono state esposte anche in considerazione del fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, ma che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

In linea generale si ritiene opportuno comunque segnalare che per le eventuali lievi variazioni di superfici rilevate e/o rilevabili che potranno scaturire rispetto a quelle indicate, si ritiene ragionevole rimandare alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque alle eventuali ed ulteriori normative di riferimento che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Appurato ciò già in questa sede è necessario andare a puntualizzare alcuni aspetti in merito alla consistenza proprio del compendio immobiliare de quo, alla luce di quanto emerso dall'analisi dei documenti ed atti che è stato possibile acquisire anche presso i vari uffici pubblici, e comunque fatto salvo diverse disposizioni, comunicazioni, corrispondenze anche interne intercorse tra i vari soggetti interessati, e quindi non reperibili, ovvero non agli atti dei vari pubblici uffici preposti.

Ciò che si intende far comprendere, consta nel fatto che come già anche anticipato al paragrafo "descrizione", il compendio immobiliare in questione risulta costituito da una serie di fabbricati e manufatti anche accessori, implementati nonché corredati da impianti e partizioni impiantistiche, anche interrato, che nel loro insieme, e quindi tra loro, risultano allo stato dei luoghi funzionalmente connessi e strutturati tutti allo svolgimento di attività di commercio di olii minerali, idrocarburi, gasolio, GPL (gas propano liquido ovvero gas di petrolio liquefatto).

In una situazione ideale, non ricorrerebbe nessun problema, se non quello di andare a quantificare e quindi stimare sia la parte immobiliare, ovvero i vari manufatti ed edifici, che la parte impiantistica, quest'ultima evidentemente con l'ausilio e supporto di tecnico e/o operatore specializzato.

In effetti trattasi di impianti e/o parti impiantistiche di un certo rilievo e consistenza, dato che si individuano in svariati serbatoi fuori terra di notevoli dimensioni anche in termini di altezza, oltre ad ulteriori ancora invece interrati e comunque tutti allocati nell'ambito dell'area scoperta pertinenziale al compendio, e corredati quindi di relative sistemazioni, quali muri, muretti, o comunque tralicci per passaggio impianti, tettoie, condotte, scalette etc..

La situazione che si presenta appare invece più complessa e critica sia in termini di quantificazione della consistenza e soprattutto del valore del compendio immobiliare, quest'ultimo meglio poi analizzato nello specifico nel contesto della presente perizia.

Rimanendo infatti in tema di consistenza, e quindi per quanto di interesse per il presente paragrafo, è necessario segnalare che nel caso di specie, e quindi secondo quanto interpretabile ed accertabile in taluni casi dalla documentazione reperita ed acquisita agli atti, emerge che tutta la parte impiantistica presente nell'ambito del compendio immobiliare, ovvero la quasi totalità di quella presente e costituente di fatto il

compendio aziendale composto dal complesso di attività organizzate per il commercio all'ingrosso di olii minerali, idrocarburi etc., risulterebbe di proprietà della società attualmente individuabile nella **** Omissis ****.

Di tale fattualità ne troviamo riscontro nel contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita, autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023 repertorio n. 366786 raccolta n. 41585, registrato a Prato in data 24.02.2023 al n. 2391 serie 1T, e con il quale la citata società **** Omissis **** ha concesso in affitto all'attuale società esecutata, il ramo di azienda completo anche degli impianti e manufatti correlati, e quindi dei beni strumentali, così come elencati nell'allegato "B" unito al contratto stesso.

Come allegato n. "5" si unisce alla presente copia del citato contratto completo dei relativi allegati, tra cui figura anche il menzionato allegato "B" al quale si rimanda integralmente per quanto attiene l'individuazione ed elencazione degli impianti.

Scorrendo tale elenco, e confrontandolo con quanto almeno rilevabile visivamente in loco, e quindi con i dovuti margini interpretativi riguardo alla loro descrizione, si palesa la bizzarra situazione secondo cui all'interno del compendio immobiliare in questione di proprietà esclusiva dell'attuale società esecutata, comprensivo quindi di quei beni immobili tra cui l'area pertinenziale scoperta di corredo, risultano presenti impianti con relativi manufatti correlati, ma questi ultimi attribuiti in proprietà di altra società non interessata dalla presente Procedura, ovvero società **** Omissis ****.

Addirittura, a titolo esemplificativo, tra gli impianti elencati nel menzionato allegato "B", sono annoverati anche il serbatoio interrato del gasolio della consistenza di mc. 3, la caldaia marca "SIME", e vari condizionatori climatizzatori, impianti questi quindi attribuiti in proprietà alla società **** Omissis ****, ma di fatto a servizio degli immobili in proprietà dell'attuale società esecutata, senza contare anche il cancello automatico che consente l'accesso al compendio, quest'ultimo contraddistinto dal n.c. 92 ed anch'esso annoverato tra gli impianti non in proprietà della società esecutata.

Quanto sopra a mero titolo esemplificativo della particolare situazione e condizione in cui si trova il compendio immobiliare oggetto della presente perizia, derivandone criticità e difficoltà che inevitabilmente vanno ad incidere ed influenzare, in maniera negativa, l'esito finale della valutazione, e quindi del più probabile valore di mercato dello stesso.

Oltretutto, sulla base di quanto emerge dal citato contratto, il ramo di azienda e relativi beni strumentali dati in affitto all'attuale società esecutata, risulta oggetto di sequestro suscettibile di essere convertito in confisca nell'ambito del Procedimento Penale n. 2879/2017 R.G.N.R. e n. 263/2018 R.G.N.R. del Tribunale di Pistoia.

Stante quanto sopra, e non volendosi dilungare oltre, si è inteso, nel caso specifico e per quanto possibile, andare quindi a scindere i manufatti ed impianti che sono da ritenersi presumibilmente oggetto della presente Procedura, in modo tale da quantificarne la relativa consistenza, quale elemento, tra gli altri, da porre a base per l'individuazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

Operazione questa però di non semplice esercizio, dato che almeno per alcuni impianti e manufatti correlati, non vi è perfetta correlazione e corrispondenza con quanto andato a puntualizzare nell'allegato "B" al contratto di affitto di ramo di azienda del 21.02.2023, rispetto a quanto invece emerge dal contenuto di alcuni atti traslativi diversamente interpretabili, con conseguente incertezza sull'effettiva proprietà in capo alla società esecutata, ovvero alla menzionata società **** Omissis ****.

Tale generalizzata incertezza si palesa in maniera un poco più marcata per quanto attiene l'impianto di deposito GPL (gas propano liquido ovvero gas di petrolio liquefatto), e per la riserva idrica (bacino di accumulo) insistenti nei comparti denominati "B" et "C" nella planimetria generale in scala 1:200 schematica ed indicativa già unita come allegato n. "3", e conseguentemente nelle tavole grafiche (individuate come Tav. 2 di 3 e Tav. 3 di 3) in scala 1:100 schematiche ed indicative unite come allegato n. "4".

Il nodo della questione è quindi il fatto che tali impianti risultano elencati nel citato allegato "B" al contratto di affitto di ramo di azienda del 21.02.2023, sotto la voce "Deposito GPL", come in proprietà della società **** Omissis ****.

In tal senso non vi è dubbio che gli stessi, come gli ulteriori presenti nell'ambito del compendio immobiliare, siano stati realizzati e/o installati dalla citata società in virtù anche di quanto riportato nella scrittura privata di locazione autenticata nelle firme dal notaio Antonio Noto in data 18.11.1992 repertorio n. 100.904 raccolta n.

6.720, registrata a Pescia in data 26.11.1992 al n. 713 serie II, ivi trascritta in data 14.12.1992 al n. 4668 del Registro Generale e n. 3045 del Registro Particolare, con la quale l'allora proprietaria signora **** Omissis **** ha concesso in locazione alla società **** Omissis **** il terreno all'epoca identificato catastalmente sul foglio di mappa n. 102 dai mappali n. 98 et n. 534.

Società **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) che in tale scrittura privata ha infatti espressamente precisato di voler adibire tale terreno a deposito GPL e ad impianti per la commercializzazione dello stesso, obbligandosi a richiedere alle competenti autorità tutte le autorizzazioni amministrative e concessioni necessarie, ed obbligandosi quindi a costruire su tale terreno un complesso di impianti, contenitori, cisterne e manufatti da destinare appunto a deposito e commercio di GPL, e quindi proprio così come poi andato effettivamente a realizzare anche sulla base di quanto allo stato dei luoghi.

Come poi ribadito anche nella successiva scrittura privata di locazione autenticata nelle firme dal notaio Alberto Carapelle in data 12.07.2000 repertorio n. 17.1220 raccolta n. 7.562, trascritta a Pescia in data 26.07.2000 al n. 3823 del Registro Generale e n. 2370 del Registro Particolare, ad integrazione e rettifica della precedente, la "conduttrice", ovvero la società **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) poteva a sua insindacabile scelta adempiere all'obbligazione del corrispettivo o pagando il canone così come pattuito nel contratto, oppure consentendo che al termine dell'affitto il complesso tecnologico da essa realizzato sul terreno restasse di proprietà esclusiva della "concedente", ovvero della signora **** Omissis **** o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra si unisce come allegato n. "6" copia delle due scritture private di locazione appena sopra menzionate.

Stante quanto previsto nelle due citate scritture private, non è dato sapere quale delle due opzioni sia stata poi scelta dalla società **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) nei confronti della locatrice signora **** Omissis ****, stante il fatto che quest'ultima con successivo atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010 repertorio n. 6.251 raccolta n. 3.889, trascritto a Pescia in data 29.06.2010 al n. 3080 del Registro generale e n. 1824 del Registro Particolare, ha venduto all'attuale società eseguita quanto testualmente riportato:

"serbatoio per Gas Propano Liquido (GPL) tumulato in muro di cemento armato, due tettoie aventi la funzione di baie per il carico e lo scarico del GPL, altro manufatto destinato ad alloggio quadri elettrici, elettronici e sala antincendio, altra tettoia a protezione di pompe e compressori, area di manovra recintata con muro perimetrale avente accesso da tre cancelli, contenitore per acqua al servizio dell'impianto antincendio", ovvero quanto oggi plausibilmente individuabile nei comparti denominati con le lettere "B" et "C" nella planimetria generale in scala 1:200 schematica ed indicativa già unita come allegato n. "3", e conseguentemente nelle tavole grafiche (individuate come Tav. 2 di 3 e Tav. 3 di 3) in scala 1:100 schematiche ed indicative unite come allegato n. "4".

Anche sulla base del verbale di assemblea appositamente redatto dai soci della società **** Omissis **** al fine di discutere e quindi autorizzare l'acquisto poi andato ad effettuare proprio con il citato atto pubblico del 23.06.2010, si rileva quanto testualmente riportato, ovvero che "si sarebbe manifestata l'opportunità di acquistare un terreno, sito in località Castellare a Pescia, proprio adiacente alle proprietà già detenute della società, su cui sono stati installati un complesso di serbatoi ed impianti tecnologici per il deposito di Gas Propano Liquido (GPL) oltre attrezzature varie (quali tettoie e piazzole)omissis.....".

Come allegato n. "7" si unisce copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010 con unito come allegato "A" il citato verbale di assemblea, e corredata di nota di trascrizione di corredo.

Quanto nel dettaglio riportato in tale atto pubblico, lascerebbe quindi intendere (in quanto è d'obbligo usare il condizionale) che in attuazione di quanto previsto nella scrittura privata di locazione del 18.11.1992 e successiva del 12.07.2000 sopra menzionate, la società **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) abbia poi scelto l'opzione secondo la quale al termine dell'affitto il complesso tecnologico da essa realizzato sarebbe rimasto in proprietà esclusiva della "concedente", ovvero della signora **** Omissis ****.

Le conclusioni a cui si è arrivati emergono pertanto da una correlazione ed interpretazione degli atti appena sopra indicati, e quindi dalla documentazione che lo scrivente ha potuto acquisire, o che comunque gli è stata fornita, e quindi fatto salvo diverse disposizioni, comunicazioni, corrispondenze anche interne intercorse tra i

vari soggetti interessati da tali atti, e quindi queste ultime non reperibili, ovvero non agli atti dei vari pubblici uffici preposti.

Su tale presupposto, e quindi ai fini della individuazione della consistenza di quanto oggetto della presente Procedura, si è ritenuto plausibile individuare quali beni ed impianti da intendersi in proprietà esclusiva dell'attuale società esecutata, i seguenti:

- palazzina uffici elevata per la sua maggior consistenza su due piani fuori terra;
- box/magazzino posto in adiacenza sul lato nord ovest alla palazzina uffici;
- magazzino di più ampie dimensioni in prossimità sul lato sud della palazzina uffici;
- riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra);
- manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando;
- baia per carico e scarico GPL protetta da tettoia a sbalzo;
- altra baia per carico e scarico GPL protetta da pensilina;
- tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori;
- serbatoio GPL tumulato;
- serbatoio fuori terra;

e quindi quei beni immobili ed impianti risultanti da quanto interpretabile anche dal contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010, unito alla presente come allegato n. "7", e individuati rispettivamente con la numerazione da "1" a "10" negli elaborati grafici già uniti come allegati n. "3" et "4", oltre naturalmente l'area sulla quale insistono e quella scoperta pertinenziale così come attualmente identificata nell'intero mappale n. 109 di catastali mq. 11.320, ovvero quei diversi beni ed impianti che potranno nell'eventualità essere accertati ed individuati, sia in eccesso che in difetto, in proprietà o meno della società esecutata.

Una puntualizzazione che si ritiene anche in questo caso indispensabile segnalare, riguarda il serbatoio fuori terra, menzionato quale ultimo impianto nell'elenco di cui sopra, per il quale non si rileva una descrizione e/o individuazione precisa nei documenti acquisiti agli atti, e pertanto ponendo già in questa occasione dubbi in merito alla proprietà dello stesso.

Tra i beni in proprietà attribuibili all'attuale società esecutata, e quindi in assenza di attuali documenti, dati e/o evidenze che dimostrino il contrario, si ritiene plausibile annoverare anche due pozzi interrati meglio individuati al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici".

Ne consegue che l'individuazione appena sopra riportata è da considerarsi, ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare de quo, un elemento informativo che non vuole assolvere funzione essenziale, e chiarendo pertanto che nessuna conseguenza può derivare da un eventuale errore di tali indicazioni che esatte o errate che siano, assumono valore di circostanza accidentale e comunque non produttive e non aventi alcuna incidenza rilevante, appurate le ulteriori perplessità e criticità che il bene presenta, così come analizzate nel contesto della presente.

In linea generale si ritiene indispensabile puntualizzare che i potenziali aggiudicatari, tenuto conto di quanto sopra descritto, dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare ed attuare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta verifica ed accertamento di quanto indicato, acquisendo anche, laddove lo ritengano necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza sulla effettiva situazione giuridica dei beni, stante anche i Procedimenti Penali attualmente in corso come in precedenza già accennati.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

Stante ciò è evidentemente consigliabile, previo contatto con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quale custode giudiziario, anche la effettuazione di sopralluogo presso il bene staggito, per una diretta e cosciente presa visione di quanto in essere, con anche eventuale supporto di tecnico di fiducia.

In tal senso lo scrivente si ritiene esonerato da qualsiasi responsabilità al riguardo, ipotizzando la possibilità che alcuni impianti e/o beni individuati in questa sede come in proprietà dell'attuale società esecutata, possono invece essere attribuiti e/o attribuibili in proprietà alla società **** Omissis **** sulla base di atti, verbali, contratti, scritture private etc., questi ultimi non a disposizione e/o disponibili, il tutto alla luce anche del fatto

che non vi è chiarezza nei vari atti traslativi che hanno interessato la proprietà, e che come già ampiamente esposto nel contesto della presente perizia, gli impianti e relativi manufatti di corredo insistenti e presenti nell'ambito del compendio immobiliare de quo, e quindi così come anche individuati e/o individuabili nell'allegato "B" unito al citato contratto di affitto di ramo di azienda del 21.02.2023 e già unito alla presente come allegato n. "5", risultano oggetto di sequestro suscettibile di essere convertito in confisca nell'ambito del Procedimento Penale n. 2879/2017 R.G.N.R. e n. 263/2018 R.G.N.R. del Tribunale di Pistoia, a carico proprio della menzionata società **** Omissis ****.

Circostanza questa che comporta evidentemente la necessità di confrontarsi da parte degli eventuali potenziali aggiudicatari anche con le autorità competenti, ovvero il Tribunale di Pistoia od eventuale ulteriori organi giurisdizionali ancora, al fine di chiarire tutte le criticità ed aspetti che appunto interessano il compendio immobiliare nel suo complesso e nella sua complessità.

Le puntualizzazioni e raccomandazione ed esoneri appena sopra riportate si devono intendere estese anche a quanto esposto nel merito in tutto il contesto della presente perizia, ribadendo che esistono quindi incertezze in merito alla proprietà, in conto all'attuale società esecutata, degli impianti fissi ed infissi presenti nell'ambito del compendio immobiliare in argomento, con particolare riferimento anche a quanto argomentato, tra l'altro, al paragrafo "provenienze ventennali".

Proprio sotto tale punto di vista si coglie inoltre l'occasione per segnalare che nell'ambito dell'area scoperta a corredo del compendio immobiliare in argomento, già destinata a spazio di sosta e manovra automezzi individuabile come comparto denominato con la lettera "B" nei grafici schematici ed indicativi già uniti come allegati n. "3", et n. "4" è stata rinvenuta in sede dei sopralluoghi effettuati nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025, ed al di sotto della struttura metallica semplicemente coperta da telo in PVC ivi allocata, la presenza di un'autovettura marca "Mercedes" ed un furgone marca "Iveco", che secondo quanto riferito, risulterebbero essere oggetto proprio di sequestro nell'ambito del Procedimento Penale appena sopra citato.

Esposto tutto ciò, e riallacciandosi ai beni immobili ed impianti da ritenersi plausibilmente in proprietà dell'attuale società esecutata, come in precedenza sommariamente elencati, si ritiene utile precisare che nel quadro sinottico del presente paragrafo, risultano indicate le superfici e quindi le consistenze di quei beni immobili materialmente quantificabili, e quindi andando ad escludere gli impianti e/o tettoie a sbalzo che per loro natura non risultano quantificabili in termini di superficie o che comunque la cui consistenza non è necessariamente quantificabile, proprio come per il caso di specie.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "stima".

Per quanto riguarda invece la consistenza dell'intera area scoperta pertinenziale al compendio immobiliare, la stessa trova un suo riscontro nel quadro sinottico secondo una quantificazione basata sul combinato disposto della sua complessiva superficie così come rilevabile catastalmente, e l'ingombro planimetrico dei vari manufatti ed edifici ivi insistenti.

Per il caso di specie, alla luce anche di quanto fin qui esposto al presente paragrafo, si è quindi ritenuto di prendere a base la superficie complessiva catastale quantificata in mq. 11.320, andando quindi a detrarre unicamente la superficie occupata dall'ingombro planimetrico dei beni immobili ritenuti come in proprietà dell'attuale società esecutata, ed andando quindi ad escludere, ovvero a non considerare, le varie tettoie a sbalzo, pensiline, serbatoi, pergole, sistemazioni etc..

Analogamente ed a maggior ragione non sono stati tenuti in considerazione gli impianti e manufatti accessori attribuibili come in proprietà alla società **** Omissis ****, in quanto comunque suscettibili di eventuale futuro smontaggio e/o asportazione, ma soprattutto perché appunto non valutabili come di proprietà dell'attuale società esecutata.

In merito invece alla effettiva reale consistenza dell'area scoperta pertinenziale così come rilevabile in loco, si rileva che la stessa risulta completamente delimitata da recinzioni di varia natura e tipologia sui lati sud, ovest, e nord, mentre sul lato est risulta attestarsi direttamente sulla via Romana (o via Comunale Romana), e sempre con presenza di recinzioni ma che di fatto risultano arretrate rispetto al limite stradale, o comunque rispetto al limite asfaltato della citata viabilità pubblica.

Per quanto attiene il lato sud è opportuno segnalare che le recinzioni ivi presenti a delimitazione della stessa, si ritiene non vadano ad identificare il confine di proprietà, in quanto plausibilmente arretrate al fine di andare a favorire la realizzazione di una viabilità attualmente asfaltata e quindi adeguatamente transitabile, oggi

denominata via dell'Iris, ma in origine costituente plausibilmente una strada interpoderale e/o vicinale, così come già individuata anche in alcuni atti traslativi.

Non è dato sapere ad oggi chi abbia effettuato le operazioni di asfaltatura e sistemazione di tale tratto di viabilità, tenuto conto che secondo i dati e gli elementi a disposizione, non vi è traccia di un alcun atto traslativo che attesti un eventuale passaggio della porzione oggi di fatto destinata a viabilità pubblica e/o di uso pubblico, al Comune di Pescia, ovvero all'Ente pubblico e/o privato che lo ha eventualmente in gestione.

In tal senso, non è dato sapere se esistono quindi delibere, scritture private, od altri atti che abbiano regolamentato tale eventuale ipotesi o che abbiano conseguentemente costituito eventuali servitù.

Ecco che quindi si ripropone la necessità di andare a considerare le consistenze quivi riportate con un certo margine di tolleranza, proprio in virtù in taluni casi di mancanza in loco di limiti e/o confini di proprietà ben delineati e certi come per il caso di specie, e soprattutto tenuto conto dell'ampia consistenza dell'intero lotto che si ricorda nuovamente avere una superficie catastale quantificata in mq. 11.320, ovvero poco più di un ettaro, o quanti effettivamente siano quelli reali.

Va da sé che per un accertamento più puntuale e contestualizzato si demanda alle verifiche che potranno essere effettuate da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario mediante anche specifici rilievi topografici strumentali.

Anche in questo caso, ed a maggiore chiarezza espositiva, si rimanda al supporto grafico dato dalla planimetria generale schematica ed indicativa in scala 1:200 unita come allegato n. "3".

Analizzato e valutato quanto sopra si segnala che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale del bene in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri.

I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i coefficienti di ponderazione così come meglio indicati nel quadro sinottico.

In linea generale, alla luce della composizione di quanto in oggetto, si è inteso procedere, per il caso di specie, elevando la palazzina uffici ad edificio principale, e quindi considerando gli ulteriori edifici, manufatti, ed area

pertinenziale, quali appunto pertinenze o comunque strutture alle quali andare ad applicare i relativi coefficienti di ponderazione, in modo tale da ricavare la superficie commerciale omogeneizzata dell'intero compendio immobiliare, da utilizzare quale ulteriore elemento di ausilio nella ricerca del più probabile valore di mercato dello stesso.

Coefficienti di ponderazione che sono stati quindi valutati sulla base delle caratteristiche delle componenti strutturali dei vari edifici e manufatti, nonché proporzionalmente alla loro utilità e funzionalità.

Rispetto ai dati inseriti nel quadro sinottico preme inoltre precisare che le altezze indicate per i magazzini e per il locale pompe e quadri elettrici, devono intendersi come ricavate dalla media delle altezze interne, accertata la presenza per gli stessi di coperture inclinate, ovvero del tipo a "capanna".

Ulteriore precisazione riguarda la mancata indicazione nel quadro sinottico, della superficie del gazebo coperto posto nell'ambito dell'ampia terrazza presente al piano primo della palazzina uffici, per il semplice fatto che trattasi di una struttura in legno, comunque facilmente rimovibile all'occorrenza, e quindi da ritenersi del tutto influente a fini della consistenza complessiva del complesso immobiliare de quo, e tantomeno ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso.

Enunciate le specifiche e criticità sopra individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possono comunque essere del tutto influenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative al bene staggito, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dell'art. 1538 C.C..

In tal senso e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che per quanto riguarda le superfici individuate, preme ribadire che scaturiscono da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede dei sopralluoghi effettuati, e che peraltro trovano un riscontro grafico negli elaborati grafici schematici ed indicativi che risultano uniti alla presente come allegati n. "3" et "4", quale appunto base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Si ritiene infine opportuno riferire che per quanto riguarda il sottosuolo ove risulta insistere l'intero compendio immobiliare in argomento, non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i.

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del compendio immobiliare in parola.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Non volendo disquisire oltremodo sul tema, e quindi rimandando a tutte le criticità e particolarità riportate al presente paragrafo, non si rileva allo stato dei luoghi la possibilità e fattibilità di una ipotesi di divisione del

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2016 al 04/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 109, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 10.700,00 Piano Terreno

Trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Pescia, nella frazione denominata “Castellare di Pescia”, località “Zaira”, contraddistinto dai n.c. 88, 90 et 92 della via Romana (o via Comunale Romana), sviluppantesi nel suo complesso su un’area estesa di forma geometrica irregolare, avente giacitura completamente pianeggiante, e quindi un’ampia superficie catastale complessiva pari a mq. 11.320, o quanti effettivamente siano quelli reali, ed all’interno della quale si sviluppano ed elevano i vari fabbricati, manufatti anche accessori, tettoie, impianti e/o partizioni impiantistiche, il tutto organizzato e funzionalmente legato all’attività di commercio all’ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento, ovvero rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 102 dal mappale n. 109 subalterno n. 3 con categoria D/8, e Rendita Catastale Euro 10.700,00, giusta la denuncia di variazione con causale “fusione, diversa distribuzione spazi interni” presentata in data 04.05.20216 ed acquisita al n. 4196 di protocollo, in atti dal 05.05.2016 (Pratica n. PT0021079), per variazione degli originari dell’originari mappali n. 109 subalterni n. 1 et 2 e mappale n. 978.

Volendo approfondire ancora, ovvero ad integrazione e completamento di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia delle variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l’area sulla quale sorge il compendio immobiliare, compreso le relative pertinenze scoperte, trova oggi riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 102 dal mappale n. 109, con qualità ente urbano di mq. 11.320, senza redditi, giusto l’atto di aggiornamento (Tipo Mappale) presentato in data 22.04.2016 ed acquisito al n. 19298.1/2016 di protocollo (Pratica n. PT0019298), in atti dallo stesso giorno.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda all’analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il bene staggito è stato oggetto di denuncia di variazione con causale “fusione, diversa distribuzione spazi interni” presentata in data 04.05.2016 ed acquisita al n. 4196 di protocollo, in atti dal 05.05.2016 (Pratica n. PT0021079), per variazione degli originari dell’originari mappali n. 109 subalterni n. 1 et 2 e mappale n. 978. Variazione questa con la quale è stato sostanzialmente proceduto alla presentazione di una unica nuova planimetria catastale ad identificazione dell’intero compendio immobiliare così come oggi di fatto si presenta anche allo stato dei luoghi.

In tal senso si vuole fin da subito segnalare quanto anche puntualizzato al paragrafo “dati catastali”, ovvero il fatto che sulla base di quanto interpretabile dal contenuto dei vari atti anche traslativi individuati, tra l’altro, ai paragrafi “consistenza” e “provenienze ventennali”, emerge la particolare condizione secondo la quale i beni immobili presenti all’interno del compendio immobiliare, compreso quindi l’area scoperta pertinenziale, risultano attribuibili all’attuale società esecutata, mentre gli impianti ivi presenti, fissi ed infissi, risulterebbero nella loro gran parte attribuibili in proprietà alla società **** Omissis ****, ovvero oggetto di sequestro

suscettibile di essere convertito in confisca nell'ambito dei Procedimenti Penali n. 2879/2017 R.G.N.R. e n. 263/2018 R.G.N.R. del Tribunale di Pistoia, a carico proprio della menzionata società.

Particolarità questa da verificare anche di concerto con gli organi giurisdizionali interessati, e che ci pone davanti ad una situazione giuridica, che se effettivamente accertata così come interpretato nella presente perizia, ovvero anche in parte diversa, ci propone una diversa titolarità, tra loro, dei beni e degli impianti fissi ed infissi, e quindi non propriamente in linea con quanto invece risulta oggi agli atti catastali.

Anticipato questo argomento per la cui analisi più approfondita si rimanda appunto al dedicato paragrafo "dati catastali", in questa sede si intende ripercorrere i passaggi storici catastali che hanno interessato l'intero compendio immobiliare, ripartendo dalla menzionata variazione presentata in data 04.05.2016, con la quale è stato proceduto alla soppressione delle due originarie porzioni immobiliari, già distinte tra loro in relazione alle dinamiche intercorse in merito alla loro proprietà come già esposte al dedicato paragrafo "provenienze ventennali", e precisamente mappali n. 109 subalterno 1 et 2, da una parte, e mappale n. 978 dall'altra.

Volendo partire dalla porzione immobiliare originariamente identificata nel suo complesso dai mappali n. 109 subalterno 1 et 2 del foglio di mappa n. 102 del Comune di Pescia si riferisce identificare quella porzione dell'attuale compendio immobiliare pervenuta in proprietà dell'attuale società eseguita in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Antonio Noto in data 09.06.1982 repertorio n. 60.952 raccolta n. 2.919, quest'ultimo già unito in copia alla presente come allegato n. "9".

Trattasi della porzione che sommariamente identifica il comparto denominato con la lettera "A" negli elaborati grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4", ed originata, catastalmente, a seguito della presentazione da parte quindi dell'allora già proprietaria società eseguita, della denuncia di variazione depositata all'allora Ufficio Tecnico Erariale - Sezione Autonoma di Pistoia in data 10.09.1985 ed acquisita al n. 420 di protocollo (Pratica n. PT0084461), in atti dal 22.09.2005, con la quale sono state quindi originate le citate due unità immobiliari identificate dai mappali n. 109 subalterno 1 con categoria A/3, classe 5^a, consistenza vani 7,5, et subalterno 2 con categoria D//7, del foglio di mappa n. 102, ad identificazione rispettivamente dell'allora consistenza dei beni, ovvero dell'abitazione disposta in parte al piano terreno ed interamente al piano primo (oggi identificata dalla palazzina uffici), e degli uffici posti nella residua porzione al piano terreno, oltre all'area scoperta pertinenziale con relativi manufatti ivi insistenti.

Dall'impostazione delle due planimetrie catastali depositate a corredo di tale variazione, si evidenzia che l'attuale palazzina uffici risultava di fatto suddivisa in due porzioni, una delle quali adibita ad abitazione, ovvero plausibilmente ad abitazione del custode.

Non sfugge la circostanza che nelle planimetrie rappresentative di tali unità, vengono raffigurati anche gli impianti individuabili nei serbatoi esterni e relative sistemazioni, circostanza questa che incide ulteriormente sulle perplessità legate alla loro effettiva titolarità.

Stante infatti quanto interpretabile dalle risultanze grafiche delle citate due planimetrie, tali impianti risulterebbero attribuibili in proprietà alla società proprietaria, laddove però all'esito di quanto dichiarato e risultante dal contenuto del contratto di affitto di ramo di azienda del 21.02.2023, già unito alla presente come allegato n. "5", risulterebbero invece, almeno ad oggi, in proprietà alla società **** Omissis ****.

Puntualizzato tale aspetto, si rileva che la consistenza del mappale n. 109, trovava all'epoca corrispondenza al Catasto Terreni, in una superficie catastale pari a mq. 3.760, giusto l'atto di aggiornamento (Tipo Mappale) presentato sempre dall'attuale società eseguita in data 21.05.1985, denuncia di cambiamento n. 644, protocollo Mod. 8 n. 28060, in atti dal 23.11.2004, con il quale è stato provveduto contestualmente, all'inserimento nella mappa catastale sia degli edifici che degli impianti fuori terra (serbatoi), che all'accorpamento dei mappali n. 109 et n. 533, rispettivamente di originari mq. 1760 et mq. 2.000, nell'unico mappale n. 109.

Atto di aggiornamento quest'ultimo presentato a rettifica ed integrazione del precedente presentato in data 15.12.1980, denuncia di cambiamento n. 419, protocollo Mod. 8 n. 42539.

Dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente non risulta poi ben chiara la precedente ancora situazione della porzione in argomento, avendo potuto unicamente rilevare che la stessa, in un certo periodo temporale, ovvero sulla base della denuncia di variazione depositata in data 13.12.1980 ed acquisita al n. 518 di protocollo, è risultata identificata dai mappali n. 109, n. 533, n. 643, n. 644 et n. 645, tutti uniti tra loro, con

categoria D/8.

Identificazioni queste che peraltro non risultano mai essere state indicate nei vari titoli traslativi che hanno interessato la presente porzione, rimandando in tal senso a quanto riportato al paragrafo "provenienze ventennali".

Passando ora all'ulteriore porzione immobiliare originariamente identificata nel suo complesso dal mappale n. 978 del foglio di mappa n. 102 del Comune di Pescia con categoria D/8, si riferisce identificare quella porzione dell'attuale compendio immobiliare pervenuta in proprietà dell'attuale società esecutata in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010 repertorio n. 6.251 raccolta n. 3.889, quest'ultimo già unito in copia alla presente come allegato n. "7".

Trattasi della porzione che sommariamente identifica i comparti denominati con la lettera "B" e "C" negli elaborati grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4", e variata, catastalmente, a seguito della presentazione da parte quindi dell'allora già proprietaria società esecutata, della denuncia di variazione depositata all'allora Agenzia del Territorio di Pistoia in data 11.07.2011 ed acquisita al n. 26569.1/2011 di protocollo (Pratica n. PT0097515), in atti dallo stesso giorno, con causale "esatta rappresentazione grafica".

Sulla base di quanto riportato nella relativa planimetria rappresentativa, emerge anche in questo caso la raffigurazione dei vari impianti ed attrezzature ad identificazione dell'impianto GPL oltre alla riserva idrica (bacino di accumulo), e quindi in linea con quanto interpretabile dal contenuto del citato atto del 23.06.2010, ovvero plausibilmente attribuibili in proprietà alla società proprietaria, laddove però all'esito di quanto dichiarato e risultante dal contenuto del contratto di affitto di ramo di azienda del 21.02.2023, già unito alla presente come allegato n. "5", sono stati attribuiti invece, almeno ad oggi, in proprietà alla società **** Omissis ****.

Stante ciò, e proseguendo nella descrizione dei passaggi storici catastali, si evince che precedentemente ancora la porzione in argomento è stata oggetto di denuncia di accatastamento depositata all'allora Agenzia del Territorio di Pistoia in data 03.05.2010 ed acquisita al n. 567.1/2010 di protocollo (Pratica n. PT0050134), in atti dallo stesso giorno.

Si rileva per la relativa planimetria rappresentativa un'impostazione che sostanzialmente ricalca quella depositata in data 11.07.2011, e quindi proponendo nel merito le considerazioni appena sopra esposte.

Puntualizzato tale aspetto, si rileva che la consistenza del mappale n. 978, trovava all'epoca corrispondenza al Catasto Terreni, in una superficie catastale pari a mq. 7.560, giusto l'atto di aggiornamento (Tipo Mappale) presentato in data 15.04.2010 ed acquisito al n. 43151.1/2010 di protocollo (Pratica n. PT0043151), in atti dal 16.04.2010, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, all'accorpamento dei mappali n. 98 et n. 534, rispettivamente di originari mq. 5.560 et mq. 2.000, nell'unico mappale n. 978.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "15" comprendente la planimetria rappresentativa attuale del compendio immobiliare in questione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	109	3		D8				10700 €	Terreno	

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025 presso il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, ed ai sensi della vigente normativa catastale, si ritiene porre in atti alcune considerazioni di seguito riportate, che scaturiscono dalla particolare situazione giuridica dello stesso.

Tuttavia, in relazione alla identificazione catastale si ricorda che attualmente il compendio immobiliare risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 102 dal mappali n. 109 subalterno n. 3, e quindi con quella rappresentazione catastale che trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare.

Si ravvisa altresì lo stesso la corretta intestazione catastale per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero al giusto conto del soggetto esecutato società **** Omissis **** codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 00877790477, con sede legale in Comune di **** Omissis **** il cui amministratore unico nonché rappresentante, risulta essere la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

Fatta tale doverosa precisazione, e senza dilungarsi oltremodo rispetto a quanto anche già esposto al paragrafo "cronistoria dati catastali", si rileva che l'impostazione della denuncia di variazione presentata in data 04.05.2016 ed acquisita al n. 4196 di protocollo, in atti dal 05.05.2016 (Pratica n. PT0021079), e relativa planimetria rappresentativa del compendio immobiliare in argomento, ci pone davanti a una situazione di titolarità dei beni nonché degli impianti, fissi ed infissi, presenti nell'ambito dello stesso che, risulterebbe palesemente in contrasto con quanto interpretabile invece nei vari atti anche traslativi che lo hanno interessato, con particolare riferimento a quanto previsto nel contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita, autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023 repertorio n. 366786 raccolta n. 41585, registrato a Prato in data 24.02.2023 al n. 2391 serie 1T, già ampiamente discusso, nonché unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Quanto sopra per rimarcare quindi che sulla base di quanto interpretabile dai vari documenti anche traslativi acquisiti agli atti, si evidenzia una situazione secondo la quale il compendio immobiliare, così come allo stato dei luoghi, risulta costituito da fabbricati, magazzini, manufatti, anche accessori, oltre impianti fissi ed infissi, anche di notevoli dimensioni, sui quali l'attuale società esecutata non risulterebbe vantare i medesimi diritti di proprietà, ovvero non risulterebbe titolare dei diritti di proprietà sulla maggior parte dell'impianti presenti.

Circostanza questa non di poco conto, che se effettivamente accertata, va di fatto ad inficiare la correttezza e validità della denuncia di variazione in ultimo presentata in data 04.05.2016 ed acquisita al n. 4196 di protocollo, in atti dal 05.05.2016 (Pratica n. PT0021079), nella quale, a scapito di quanto appena ipotizzato, risultano individuati nell'ambito dell'area scoperta pertinenziale all'intero compendio immobiliare, sia i fabbricati, magazzini, manufatti, anche accessori, oltre impianti fissi ed infissi, e quindi apparentemente tutti attribuiti in proprietà all'attuale società esecutata.

E' evidente che in tale situazione di incertezza e discrezionalità interpretativa, e quindi riallacciandosi anche a quanto già puntualizzato al paragrafo "consistenza", è plausibile esprimersi, per il caso di specie, in senso negativo in merito alla conformità catastale del bene.

Volendosi spiegare meglio, e ipotizzando quindi due diverse titolarità dei beni immobili e degli impianti fissi ed infissi, non è plausibile un'impostazione catastale così come attualmente agli atti, laddove, a ragion di logica, ma secondo anche quanto desumibile dalle direttive e circolari castali, si dovrebbe procedere distintamente per le diverse titolarità, e quindi per ogni singola porzione e/o impianti, con indicazione della società proprietaria del terreno (ovvero proprietaria per l'area) e quella invece proprietaria del sovrastante impianto (ovvero proprietà superficiaria)

Operazione questa sicuramente non di facile attuazione accertata la conformazione e dislocazione dei fari



fabbricati ed impianti nell'ambito dell'intera area pertinenziale al compendio immobiliare.

Detto ciò, ed andando ad analizzare nello specifico le singole porzioni ed impianti così come raffigurati nella planimetria catastale unita alla citata denuncia di variazione in ultimo presentata in data 04.05.2016, si accerta una sostanziale conformità con l'effettivo stato dei luoghi, salvo andare ad evidenziare alcune lievi differenze che si possono sommariamente riassumere nelle seguenti:

- indicazione al piano primo della palazzina uffici, di balcone in estremità sud ovest in luogo di veranda;

- diversa distribuzione interna del magazzino di maggiori dimensioni;

- diversa consistenza della tettoia a sbalzo lato est del magazzino di maggiori dimensioni;

e comunque in linea generale, ulteriori lievi differenze nelle altezze interne ed esterne indicate per i vari fabbricati e/o tettoie, rispetto a quanto rilevabile in loco.

Tutto quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle differenze riscontrate allo stato dei luoghi, rimandando ad una più esaustiva e risoluta individuazione delle stesse nella formalizzazione della nuova planimetria catastale che potrà essere presentata, e quindi anche in conseguenza alla effettiva consistenza che potrà scaturire in virtù delle eventuali regolarizzazioni che potranno essere fatte, o che si renderanno necessarie a livello edilizio.

Sulla base delle considerazioni e particolarità sopra esposte si ritiene di poter affermare quindi che la documentazione catastale non risulta conforme in quanto sussistono difformità tali da influire anche sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

A maggior chiarezza grafica di quanto sopra evidenziato si ritiene rimandare anche alla correlata visione tra la planimetria catastale attualmente agli atti, presentata in data 28.11.2021 ed acquisita in data 04.05.2016 al n. 4196 di protocollo, in atti dal 05.05.2016 (Pratica n. PT0021079), e già unita in copia come allegato n. "15", e gli elaborati grafici uniti invece alla presente come allegati n. "3" et n. "4", questi ultimi raffiguranti lo stato effettivo dei luoghi così come è stato possibile rilevare in sede dei sopralluoghi effettuati.



PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto ed alle indicazioni così come riportate nel disciplinare di incarico, si è proceduto in data 19.07.2025 ad inviare con comunicazione a mezzo PEC indirizzata all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario, la documentazione catastale nonché la documentazione relativa ai vari passaggi di proprietà riferiti al ventennio antecedente il pignoramento, unitamente ad una richiesta per la individuazione di una data per la effettuazione del sopralluogo congiunto presso il bene staggito e relative pertinenze.

Con PEC in data 21.07.2025 IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha proposto la propria data del sopralluogo individuandola nel giorno 07.08.2025 con ritrovo alle ore 10:30 presso i beni in trattazione.

Sempre in data 21.07.2025 lo scrivente, stante l'impossibilità di presenziare in tale data, ha richiesto di poter posticipare il sopralluogo.

Con risposta sempre a mezzo PEC in data 22.07.2025, IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha prospettato quindi la nuova data di effettuazione del sopralluogo nel giorno 26.08.2025 ore 9:45

Sempre in data 22.07.2025 lo scrivente ha quindi risposto confermando data ed orario.

Conseguentemente, e sempre quindi in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, è stato proceduto in data 22.07.2025 all'invio a mezzo di lettere raccomandate "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzate sia al soggetto esecutato società **** Omissis **** che agli ulteriori soggetti titolari della stessa, con le quali è stato comunicato che per il giorno 26.08.2025 ore 9:45 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il



sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e sue pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, via degli Alberghi n.c. 44 e via Romana (o via Comunale Romana n.c. 88, 90, 92, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "16" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 26.08.2025 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso le porzioni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato per quanto attiene il fondo commerciale posto in località "Alberghi", via degli Alberghi n.c. 44, mentre per quanto attiene il compendio immobiliare posto nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira" via Romana (o via Comunale Romana) n.c. 89, 90, 92, si è proceduto, in tale data, ad effettuare unicamente una ricognizione del tutto sommaria, alla luce del fatto che per problematiche attribuibili alla società proprietaria, non è stato possibile prendere cognizione effettiva e completa dei vari fabbricati e manufatti ivi presenti.

E' stato pertanto necessario procedere con un ulteriore sopralluogo programmato per il giorno 01.09.2025.

In tali occasioni il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo i verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica dei beni nonché nella effettuazione di una ricognizione fotografica sia degli interni che degli esterni dei medesimi.

Appreso quanto sopra, si riferisce quindi che preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In data 21.07.2025 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte sia dell'attuale società esecutata ma anche da parte degli ulteriori soggetti titolari di cariche.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 23.07.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 23.07.2025 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 56983.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 31.07.2025, recante il n. 58862 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inviare copia della documentazione richiesta.

Accertato che quest'ultima documentazione risultava comunque parziale, in quanto non completa delle copie dei vari contratti dalla stessa Agenzia individuati, con ulteriore e successiva PEC inviata in data 11.08.2025 si è proceduto a richiedere copia della documentazione mancante.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 12.08.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 12.08.2025 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 61417.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 10.09.2025, recante il n. 66075 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inviare copia della documentazione richiesta.

A seguito di una prima disamina della documentazione fornita, si è potuto accertare la presenza di ulteriori atti che si è ritenuto utile dover acquisire, procedendo quindi in una ulteriore richiesta indirizzata sempre all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale a mezzo PEC in data 10.09.2025, acquisita in pari data al

protocollo del Registro Ufficiale al n. 66098.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.09.2025, recante il n. 6953 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inviare copia della documentazione richiesta.

Unite alla presente come allegato n. "17" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggiti, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio Archivio Edilizia del Comune di Pescia al fine di acquisire informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato comunicato di inviare preventivamente una richiesta a mezzo mail, con i nominativi a cui effettuare le ricerche.

In data 22.07.2025 lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare mail con richiesta della individuazione delle varie pratiche edilizie presentate nel corso degli ed intestate alla società eseguita nonché ai vari soggetti titolari di cariche, ovvero agli ulteriori soggetti che si sono resi proprietari nel corso degli anni.

Con successiva mail di risposta in data 23.07.2025, è stato comunicato l'esito della ricerca effettuata da parte del Comune di Pescia, con indicazione delle varie pratiche edilizie.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggiti, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, per le quali, in virtù del criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stato possibile accertare la loro attinenza o meno ai beni di interesse.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Prato, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggiti.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con indicazione di tutte le pratiche edilizie.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 23.07.2025 è stata quindi inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione delle numerose pratiche edilizie, e quindi anche di quelle plausibilmente non di interesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 27184 di protocollo generale in data 24.07.2024.

Con successiva mail del 27.08.2024 lo scrivente si è premurato di richiedere al Comune di Pescia le tempistiche in cui le pratiche già richieste un mese prima fossero disponibili e quindi consultabili.

Ricontattato telefonico da personale del Comune di Pescia è stata comunicata la data per la visione delle pratiche edilizie per il giorno 29.08.2025.

In tale data si è quindi proceduto alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, accertando purtroppo la materiale mancanza di interi fascicoli ed anche di documentazione all'interno delle pratiche stesse, tra cui atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora.

Stante tale situazione, e sulla base delle indicazioni fornite dal referente dell'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, si è provveduto tempestivamente, e quindi sempre in data 29.08.2025 ad inviare mail con indicazione delle pratiche e documentazione mancante, e quindi con contestuale richiesta di rilascio di apposita certificazione che attestasse tale circostanza.

Non avendo avuto nessun riscontro, in data 19.09.2025 lo scrivente ha provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

In data 23.09.2025, in assenza ancora di riscontro alle precedenti mail, si è provveduto ad inviare richiesta

formale a mezzo PEC.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 33848 di protocollo generale in data 24.09.2025.

In assenza ancora di riscontro è stata inviata ulteriore PEC in data 30.09.2025, quale ulteriore sollecito.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in pari data al n. 34602 di protocollo generale.

Con successiva comunicazione a mezzo PEC del 06.10.2025 il Comune di Pescia ha provveduto quindi ad inviare la certificazione richiesta, ma sulla quale non risultano tuttavia indicate tutte le pratiche mancanti, e quindi non messe a disposizione, come ad esempio, la Licenza n. 24 del 1980, Concessione n. 1591 del 1982 (C.E. 224/82 – P.E. 1591) e DIA prot. 11432 (o 114321) del 27.06.2001.

In tal senso si è quindi tentato di ricontattare il Comune per far effettuare modifica ed integrazione della certificazione, ma senza alcun risultato, risultando tale attività un esercizio veramente estenuante e che oltretutto non ha condotto purtroppo ad alcun risultato.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 23.07.2025 è stata inviata a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia una richiesta di informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 28.07.2025 è stato comunicato la individuazione di pratiche strutturali afferenti il bene posto in località denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira" via Romana (o via Comunale Romana) n.c. 89, 90, 92.

In tal senso si è quindi proceduto a formalizzare la richiesta di accesso agli atti in data 12.08.2025 a mezzo del dedicato portale "PORTOS" della Regione Toscana, al fine di acquisire copia della documentazione tecnica richiesta.

Lo scrivente, contattato successivamente da personale dell'Ufficio Genio Civile, ha appreso che la documentazione richiesta era al momento irreperibile.

Stante ciò si è fatta richiesta di una sua ricerca più approfondita.

In data 22.08.2025, in assenza di notizie, lo scrivente ha provveduto ad inviare mail al citato Ufficio, al fine di avere notizie sul ritrovamento o meno della documentazione richiesta.

Con risposta a mezzo mail è stato comunicato che la stessa ancora non era stata rintracciata.

Successivamente ancora, e quindi solo in data 17.09.2025 è stato comunicato che la documentazione richiesta era finalmente disponibile per la visione.

Unite alla presente come allegato n. "19" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In data 23.07.2025, previo contatto telefonico, lo scrivente si è recato presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia, al fine di prendere visione della documentazione depositata ai fini della sicurezza antincendio relativamente ai beni staggiti.

In data 12.08.2025 si è proceduto poi alla richiesta tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamento che è stato concesso per il giorno 14.08.2025 ore 8:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "20" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 29.08.2025 è stata presentata al Comune di Pescia a mezzo PEC, istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ed attinente evidentemente l'intera area sulla quale risulta insistere il bene staggito.

Con successiva risposta sempre a mezzo PEC in data 03.10.2025, il citato Comune ha provveduto ad inviare il

Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto.

Unita alla presente come allegato n. "21" si riporta copia delle citate corrispondenze a mezzo PEC nonché il relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo a quanto precisato al dedicato paragrafo "normativa urbanistica".

In data 10.09.2025, in sede di disamina della documentazione afferente i beni staggiati, e quindi a seguito della individuazione di atti e/o documentazione per la quale è stata accertato comunque una utilità ai fini della presente perizia, è stata presentata a mezzo P.E.C. apposita richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiati, eventualmente stipulati da parte sia dell'attuale società esecutata ma anche da parte degli ulteriori soggetti titolari di cariche.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 10.09.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in pari data al protocollo del Registro Ufficiale al n. 67454.

Alla data del deposito della presenta perizia nessuna risposta è stata fornita allo scrivente.

Unite alla presente come allegato n. "22" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 16.09.2025, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni e dati acquisiti, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti le modalità di prosecuzione della presente perizia.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice Istruttore nell'incarico del 17.07.2025, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 03.11.2025 sia alla società esecutata **** Omissis **** che al legale di parte creditrice a mezzo PEC, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 04.12.2025, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unite alla presente come allegato n. "23" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene in argomento

Tuttavia anche in questa occasione si può riferire della particolarità che da quanto interpretabile dai vari atti traslativi che hanno interessato il compendio immobiliare, si palesa la situazione secondo la quale gran parte degli impianti presenti all'interno dello stesso, fissi ed infissi, non risulterebbero attribuibili in proprietà dell'attuale società esecutata, indi per cui si prospetta una situazione al quanto complicata e di non semplice risoluzione nel momento in cui tali impianti debbano e/o dovranno essere poi essere asportati e smaltiti, anche alla luce della destinazione a cui verrà e/o potrà essere adibito lo stesso da parte dell'eventuale potenziale aggiudicatario, e quindi in relazione all'attività che potrà essere svolta all'interno dello stesso, e che potrà non necessariamente essere quella a cui fino ad oggi è stato adibito.

Ecco che proprio in tale ipotesi sorgono spontanei degli interrogativi in relazione alle attività di asportazione da svolgere per tali impianti, ma soprattutto con quali modalità e tempistiche potranno essere svolte, ed ancora con che criteri attuativi dovranno essere svolti, accertato che alcuni di essi risultano addirittura presenti nel sottosuolo.

In alternativa potrebbe essere poi valutata da parte dell'eventuale aggiudicatario una potenziale acquisizione in proprietà di tali impianti, ricordando comunque che gli stessi, secondo quanto è stato possibile accertare,

risultano, ad oggi, oggetto di sequestro suscettibile di essere convertito in confisca nell'ambito dei Procedimenti Penali n. 2879/2017 R.G.N.R. e n. 263/2018 R.G.N.R. del Tribunale di Pistoia, a carico proprio della società **** Omissis ****.

Società quest'ultima che si ricorda proprietaria degli impianti, o quanto meno di gran parte degli stessi, secondo quanto interpretabile dal contratto di affitto di ramo autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Contratto con il quale la citata società **** Omissis **** ha concesso in affitto all'attuale società esecutata, il ramo di azienda completo quindi anche degli impianti e manufatti correlati, e quindi dei beni strumentali, così come elencati nell'allegato "B" unito al contratto stesso.

La durata è stata concordata in 72 mesi con decorrenza dal 01.03.2023 e quindi fino al 01.03.2029, con opzione di rinnovo tacito di dodici mesi in dodici mesi, salvo disdetta da comunicarsi da una parte all'altra a mezzo di posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza iniziale o prorogata e salva ogni decisione conseguente a provvedimenti giurisdizionali.

Per quanto attiene le varie specifiche e pattuizioni si rimanda alla lettura integrale del citato contratto di affitto di ramo di azienda.

Quello che si vuol fare emerge in questa occasione consta nel fatto che sulla base di quanto potuto accertare dall'analisi dei vari documenti, atti traslativi e di affitto, tra cui evidentemente anche quello appena sopra indicato, non si rileva nessuna indicazione in merito appunto all'eventuale asportazione di tali impianti, e quindi alle relative modalità anche organizzative, eventuali indennizzi dovuti alla proprietà dell'area, e tempistiche, e questo a maggior ragione del fatto che gli stessi risultano oggetto di sequestro suscettibile di essere convertito in confisca nell'ambito dei Procedimenti Penali appena sopra citati, e che alla luce di quanto è stato possibile accertare in loco nelle date dei due sopralluoghi effettuati, i vari impianti ed attrezzature, sono risultati non attivi, o quantomeno non utilizzati, in conseguenza del fatto che nessuna attività è sembrato fosse svolta.

STATO CONSERVATIVO

Sulla base dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025 unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), è emerso per i beni ed impianti attribuibili in proprietà all'attuale società esecutata così come già individuati al paragrafo "consistenza", uno stato conservativo e di manutenzione tuttavia da considerarsi buono, e quindi accettabile in considerazione anche del fatto che come già puntualizzato nel contesto della presente, nell'ambito del compendio immobiliare, non è stata rilevato lo svolgimento di alcuna attività.

Stante ciò, ed entrando più nello specifico, si intende relazione in merito quindi allo stato conservativo di quei beni che si ritengono in proprietà dell'attuale società esecutata così come appunto già individuati al paragrafo "consistenza" nei seguenti:

- palazzina uffici elevata per la sua maggior consistenza su due piani fuori terra;
- box/magazzino posto in adiacenza sul lato nord ovest alla palazzina uffici;
- magazzino di più ampie dimensioni in prossimità sul lato sud della palazzina uffici;
- riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra);
- manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando;
- baia per carico e scarico GPL protetta da tettoia a sbalzo;
- altra baia per carico e scarico GPL protetta da pensilina;
- tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori;
- serbatoio GPL tumulato;
- serbatoio fuori terra;

e quindi quei beni immobili ed impianti risultanti da quanto interpretabile anche dal contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010, unito alla presente come allegato n. "7", ovvero individuati rispettivamente con la numerazione da "1" a "10" negli elaborati grafici già

uniti come allegati n. "3" et "4", oltre naturalmente l'area sulla quale insistono e quella scoperta pertinenziale così come attualmente identificata nell'intero mappale n. 109 di catastali mq. 11.320, ovvero ancora quei diversi beni ed impianti che potranno nell'eventualità essere accertati ed individuati, sia in eccesso che in difetto, in proprietà o meno della società esecutata.

Partendo quindi dalla palazzina uffici si riferisce di uno stato di manutenzione nel suo complesso buono, ovvero si palesa allo stato dei luoghi un buon compromesso tra le condizioni e stato di manutenzione interno e quello invece esterno, derivandone una situazione sicuramente accettabile.

In effetti si può affermare che le condizioni interne vanno a compensare l'attuale situazione esterna dell'edificio, un poco più deficitaria non tanto dal punto di vista strutturale quanto per una mancata manutenzione e gestione delle finiture esterne.

Nel dettaglio le condizioni esterne ci pongono di fronte ad una situazione in cui sono evidenti porzioni di intonaco ammalorate, o per le quali si palesano fenomeni di esfoliazione della tinteggiatura.

Circostanza questa precipuamente limitata all'intradosso dei balconi in aggetto alle facciate del fabbricato, ovvero in corrispondenza delle relative strutture che li sorreggono e che comunque costituiscono il loro piano di calpestio.

Stante quanto accertabile allo stato dei luoghi merge infatti che la struttura portante di tali balconi, risulta generalmente costituita da longarine in aggetto con sovrastanti tavelloni e quindi massetto in c.a. o simile con inserita plausibilmente rete metallica.

La causa più plausibile di tali effetti è rintracciabile anche nel fatto che per loro natura e consistenza, ed andando ad adottare anche gli accorgimenti più idonei, non si sposa propriamente bene l'applicazione dell'arriccio su materiale in acciaio e/o ferro, andando a formarsi, nel corso del tempo e soprattutto se esposti agli agenti atmosferici, inevitabili distacchi di intonaco, proprio come nel caso di specie.

Condizione questa aggravata poi dall'eventuale mal funzionamento dei cosiddetti "gocciolatoi" delle soglie poste sul bordo esterno dei balconi.

In linea generale si rilevano inoltre esfoliazioni della tinteggiatura in corrispondenza dei parapetti esterni dell'ampia terrazza posta al piano primo, in estremità ovest della palazzina.

Per quanto attiene poi la gronda di copertura in cemento, in aggetto perimetralmente all'intera palazzina, non si rilevano, particolarità di sorta, in quanto risulterebbe almeno a livello visivo, integra e priva di fessurazioni, distacchi e/o esfoliazioni della relativa tinteggiatura.

Per quanto riguarda inoltre le murature esterne non si rilevano anche in questo caso, e sempre a livello visivo, problematiche di sorta in quanto le pareti e relativi paramenti in mattoni faccia vista, ove presenti, si palesano in buono stato, ad eccezione di alcuni specifici punti localizzati, ove si rilevano invece esfoliazioni e distacco di intonaco.

Fenomeno quest'ultimo comunque limitato, e precipuamente individuabile nella zona in corrispondenza dell'ingresso posto sul retro alla palazzina uffici, e quindi lato sud, in corrispondenza della piccola loggia ivi presente.

Esternamente si ravvisa infine la presenza di una tettoia a sbalzo in aggetto sul lato sud avente copertura costituita da semplici lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tale, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia.

Di contro, abbiamo invece una condizione di conservazione di tutto rispetto all'interno della palazzina uffici, nel senso che i vari locali che la compongono, sia a piano terreno che primo, risultano tutto sommato ben curati e conservati, salvo evidentemente alcuni aspetti aventi carattere di marginalità e dovuti sostanzialmente alla naturale conseguenza che gli stessi, come appurato in sede di sopralluogo, non risultano utilizzati, ovvero parzialmente utilizzati.

Quanto sopra plausibilmente anche in conseguenza del fatto che la palazzina uffici, secondo la parziale documentazione fornita dal Comune di Pescia in relazione ai vari titoli edilizi, risulterebbe essere stata oggetto in epoca recente, ovvero a cavallo tra gli anni 2011 et 2014 di interventi plausibilmente inquadrabili come cambio di destinazione e quindi ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

Passando invece ai due magazzini esterni, di cui uno di maggiori dimensioni si può riferire di una situazione di conservazione e manutenzione comunque accettabili per l'utilizzo a cui sono destinati, con alcune evidenti

eccezioni.

In effetti per il box/magazzino di ridotte dimensioni, posto in adiacenza sul lato nord ovest della citata palazzina uffici, è apprezzabile una condizione non ottimale ma comunque accettabile, date le sue dimensioni e conformazione strutturale, in quanto costituito perimetralmente da pannellature prefabbricate componibili in cemento vibrato e copertura con struttura a due falde inclinate del tipo a "capanna", anche se evidentemente bisognoso di opere di manutenzione.

Questo per significare che porzione della parete lato sud risulta evidentemente ricostruita o comunque tamponata in maniera sommaria, con pannellature coibentate tipo "sandwich" o similare, in conseguenza di una sua precedente plausibile caduta a terra, o comunque un suo danneggiamento per cause ad oggi non conosciute.

Preme segnalare fin da subito che la copertura di tale magazzino risulta costituita da semplici lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tale, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia.

Passando ora al magazzino di più ampie dimensioni, in prossimità sul lato sud della palazzina uffici, si rileva per lo stesso una condizione comunque accettabile, stante appunto la sua destinazione e anche l'epoca di costruzione che si può plausibilmente far risalire agli anni '60 e/o '70, e quindi con quelle caratteristiche costruttive tipiche di quegli anni.

Accertiamo infatti una struttura di tipo prefabbricato costituita da pareti costituite da pannellature componibili in cemento vibrato nervate e copertura con struttura a due falde inclinate del tipo a "capanna", costituita sempre da travi tralicciate in cemento.

Anche per quest'ultima si rileva un manto costituito da semplici lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tale, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia.

Esternamente, si può riferire che in aderenza sulla facciata lato est risulta presente una tettoia a sbalzo, ovvero quello che rimane di una preesistente tettoia, in quanto allo stato dei luoghi è unicamente rinvenibile la struttura di sostegno ma senza la relativa sovrastante copertura.

Anche internamente si presenta in condizioni accettabili, tenuto di conto del naturale deperimento e logorio derivante dal suo utilizzo nel corso degli anni, comunque del tutto comprensibile.

Anche per quanto riguarda il locale anti bagno e doccia w.c. posti all'interno dello stesso, non emergono particolarità di sorta, se non la mancanza di pulizia ed igienizzazione, fattore quest'ultimo plausibilmente dovuto anche al fatto che ad oggi, tale magazzino di fatto non risulta utilizzato.

Passando ora ad analizzare, in linea generale, gli ulteriori manufatti attribuibili in proprietà all'attuale società esecutata, si rileva una sostanziale normale condizione di manutenzione e conservazione, trattandosi essenzialmente di manufatti e/o tettoie comunque a protezione degli impianti.

Proprio per quanto riguarda questi ultimi, si può unicamente riferire che alla data dei sopralluoghi effettuati non sono risultati attivi o comunque utilizzati.

In ultimo si vuole informare sommariamente anche delle condizioni dell'intera area scoperta a servizio del compendio immobiliare, riferendo che si presenta suddivisa come in parte pavimentata in conglomerato bituminoso e/o battuto di cemento, in parte in pietrisco, in parte interessata dalla riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra), ed infine in parte lasciata invece inerbita.

Si presenta in normali condizioni di manutenzione, eccezion fatta per quanto riguarda le aree inerbite e l'area pavimentata in pietrisco, evidentemente bisognose di manutenzione in conseguenza della crescita di sterpaglie ed erbacce, il tutto evidentemente legato anche alla mancata attività all'interno del compendio immobiliare.

Per quanto attiene poi le recinzioni presenti a delimitazione del compendio de quo, le stesse risultano di diverse tipologie e consistenza, potendole catalogare come costituite in parte da semplice rete metallica plastificata a maglie sciolte sorretta da paletti in cemento, parte costituita da lastre di cemento armato colato faccia a vista con disegno riportato in rilievo, in parte con blocchi di calcestruzzo di tipo "splittati" con anche sovrastanti pannellature tipo "sandwich" o similare per un breve tratto, ed infine, per una residua minima

porzione antistante la facciata principale lato nord della palazzina uffici, risulta invece costituita da muretto basso in mattoni e sovrastanti pannelli modulari in calcestruzzo vibro – compresso.

Niente è da rilevare in merito alla recinzione in paletti e rete metallica, se non che la stessa è risultata sostanzialmente integra e presente unicamente a delimitazione sui lati sud ed ovest dell'area denominata ed individuata come comparto "B" negli elaborati grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4".

Un particolare sul quale si ritiene utile soffermarsi, riguarda il fatto che sul lato sud, la stessa è risultata integrata con una rete frangivista di colore verde, nonché da pannellature metalliche costituite da telaio in tubi di acciaio zincato e rete elettrosaldata.

Per quanto attiene la porzione costituita da blocchi in calcestruzzo di tipo "splittati" si segnala che la stessa risulta essenzialmente presente lungo il tratto prospiciente la pubblica via Romana (o via Comunale Romana), e non ha evidenziato segni di cedimento e/o di dissesto, ed a parte tutto, attribuendo comunque un non disprezzabile aspetto dal punto di vista estetico, valutata ed accertata anche il suo sviluppo comunque rilevante.

Sicuramente avrebbe bisogno di una pulitura in considerazione del fatto che risulta esposta alla polvere e gas di scarico delle autovetture o mezzi che percorrono il tratto di viabilità su cui risulta evidentemente prospettare.

Come puntualizzato in precedenza si evidenzia che un tratto della stessa, ovvero quello posto sul lato est della palazzina uffici, risulta avere dimensioni in altezza più ridotte in quanto al di sopra dello stesso risulta ancorate pannellature tipo "sandwich" e similari.

Passando ora all'ulteriore porzione di recinzione costituita invece da lastre di cemento armato, si può affermare che la stessa risulta quella di maggior sviluppo in quanto sostanzialmente presente a delimitazione del perimetro esterno del compendio immobiliare sia sul lato ovest e sud, ma anche internamente, a separazione dei vari comparti che compongono lo stesso compendio, questi ultimi come appunto denominati ed individuati nei grafici appena sopra citati.

Effettuata una visita lungo tutto il perimetro del compendio immobiliare, ed in particolare per quanto attiene il lato ovest e sud del comparto denominato come "C", si evidenzia una quota del terreno di calpestio dell'area di interesse, impostata mediamente a quota più alta rispetto ai terreni confinanti.

Particolare questo per evidenziare che la recinzione ivi presente, in ultimo individuata come realizzata in lastre di cemento armato, risulta pertanto ancorata per mezzo dei relativi montanti ugualmente intervallati tra loro ed infissi a margine del citato terreno impostato a quota più elevata, evidenziando che periodicamente potrebbe essere utile, se non addirittura consigliabile, monitorare la sua effettiva stabilità, alla luce della sua consistenza e peso che potrebbe comportare possibili e probabili cedimenti dello stesso terreno, anche in conseguenza del continuo ed estenuante dilavamento a seguite di precipitazioni.

Non tralasciando, in ultimo, la residua porzione di recinzione presente in loco, ovvero quella presente antistante la facciata principale lato nord della palazzina uffici, si presenta come risulta invece costituita da muretto basso in mattoni e sovrastanti pannelli modulari in calcestruzzo vibro – compresso, senza evidenza di particolari problematiche di sorta.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ribadisce, costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nelle del 26.08.2025 ed 01.09.2025, e quindi da non ritenersi esaustive di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositive di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico.

In tal senso è consigliabile da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, la effettuazione di un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza degli impianti in generale.

Per quanto sopra ed a maggior chiarimento della localizzazione degli elementi individuati anche di tipo impiantistico, si rimanda agli elaborati grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, ovvero in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione nel periodo intercorrente tra la data dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

PARTI COMUNI

Al presente paragrafo si ritiene unicamente di evidenziare che per il bene in argomento, valutato nel suo complesso, e quindi sulla base della sua impostazione anche funzionale, non si rilevano parti a comune con altre porzioni immobiliari anche di altra proprietà.

Tale considerazione ponderata anche sulla base di quanto agli atti catastali, ove anche in questo caso non risultano identificate porzioni e/o partizioni da ritenersi a comune con altre unità immobiliari, diverse da quella in argomento.

Quanto sopra fatto salvo quanto enunciato, tra l'altro, ai paragrafi "consistenza", provenienza ventennale", ovvero anche al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici", in merito alla presenza nell'ambito del compendio immobiliare, inteso come complesso di fabbricati e manufatti corredati di ampia area scoperta pertinenziale, di impianti e relative sistemazioni esterni e/o manufatti di corredo, questi ultimi in parte attribuibili in proprietà a società estranea alla presente vertenza, ovvero alla società **** Omissis ****.

Stante ciò non si esclude pertanto anche la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e condotti anche di altra natura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al paragrafo "provenienze ventennali" si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene staggito.

Nello specifico, secondo quanto emerge dal contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 07.07.1979 repertorio n. 33.759 raccolta n. 12.246, già unito in copia come allegato n. "14", è stata costituita la servitù come testualmente riportato, ovvero "che il pozzo esistente nell'angolo nord - est del terreno venduto in primo luogo, in prossimità della strada privata di accesso alla corte rimane di utilizzo perpetuo ed esclusivo dei beni di cui alla seconda vendita, con diritto di attingimento acqua con pompa a motore e con diritto di attraversamento con tubazioni e condutture sul terreno acquistato per l'accesso al pozzo stesso per la via più breve".

In sostanza si tratta di una servitù costituita in sede di acquisto, in primo luogo, di porzione dell'attuale consistenza del compendio immobiliare de quo da parte della signora **** Omissis ****, quest'ultima quale dante causa dell'attuale società esecutata, e precisando conseguentemente che i beni di cui alla citata secondo vendita, a favore dei quali è stata di fatto costituita servitù, risultano evidentemente di altra proprietà.

Signora **** Omissis **** che acquistava pertanto un appezzamento agricolo all'epoca rappresentato nel foglio di mappa n. 102 dalle particelle n. 98 di mq. 5.560 et n. 534 di mq. 2.000, che secondo le indicazioni già fornite al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali" al quale si rimanda, identifica oggi la porzione in estremità ovest e l'intera porzione nord dell'attuale consistenza del compendio immobiliare così come catastalmente agli atti, ovvero individuabile sommariamente nei denominati ed individuati comparti "B" et "C" negli elaborati

grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4".

Per quanto di interesse, volgiamo quindi lo sguardo verso il comparto "C", ove nella sua estremità nord risulta presente un'area completamente inerbita, e nell'ambito della quale si presume sia presente il nominato pozzo così come descritto nell'atto pubblico appena sopra menzionato.

E' d'obbligo il condizionale in quanto sulla base dello stato dei luoghi, vista la presenza di vegetazione ed erba alta, non è stato possibile accertare l'effettiva presenza di elementi e/o chiusini a dimostrazione dell'effettiva presenza di un pozzo in tale zona, se non rilevare la presenza di un piccolo manufatto sommariamente realizzato a plausibile protezione degli impianti a servizio proprio del pozzo artesiano.

Stante ciò non è dato sapere per quest'ultimo, ove effettivamente presente, le dimensioni e profondità, e se dotato, come presumibile, di pompa sommersa per attingimento dell'acqua.

Quello che è stato possibile verificare in loco è la presenza nell'ambito della recinzione lato ovest, nella sua estremità nord, della presenza di un passaggio costituito da una porta con struttura metallica, che dall'interno della citata area a verde, consente di accedere all'esterno del compendio immobiliare.

Passaggio questo che molto probabilmente è stato realizzato al fine di ottemperare a quanto appunto disciplinato nel citato atto pubblico di compravendita del 07.07.1979 in tema di costituzione di servitù.

In tal senso si segnala altresì l'evidenza di almeno una tubazione in polietilene, interrata, che dall'interno dell'area inerbita si sviluppa esternamente, molto probabilmente per convogliare l'acqua prelevata dal pozzo verso i beni di altra proprietà.

Ulteriore particolare che si ritiene utile evidenziare, riguarda la presenza di un piccolo lavatoio prefabbricato in cemento, dotato di relativa tubazione con cannella, posizionato in estremità nord dell'area inerbita, ma esternamente alla recinzione.

Anche in questo caso si ritiene probabile che l'acqua presente in tale tubazione sia quella del pozzo artesiano in esame.

Non è dato sapere però le finalità di tale piccolo lavatoio, e quindi se installato per essere a servizio di altri soggetti, o se invece circostanza questa dettata per particolari esigenze dell'attuale società esecutata.

Per maggiore chiarimento di quanto appena sopra esposto si rimanda a quanto nel dettaglio riportato nella tavola grafica unita alla presente come allegato n. "3".

Riassumendo, non è dato sapere allo stato dell'arte se tale pozzo risulti all'attualità effettivamente funzionante, ed eventualmente a chi risulta oggi a servizio, e soprattutto se è stato regolarmente denunciato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Si coglie l'occasione per evidenziare a titolo informativo, ed in tema di pozzi, che in sede dei sopralluoghi, e quindi sulla base delle informazioni che è stato possibile acquisire, risulterebbe presente nell'ambito del compendio immobiliare un ulteriore pozzo artesiano la cui ubicazione è individuabile all'interno dell'area denominata comparto "A" negli elaborati grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4", e precisamente ubicato, interrato, in estremità nord del comparto, nella porzione di piazzale posta subito sulla destra entrando dal cancello carrabile posto su tale lato nord, e precipuamente nell'ambito del piazzale delimitato a ovest dal piccolo manufatto costituente la "sottostazione antincendio" ed a sud dal muretto a delimitazione del serbatoio fuori terra della capacità di mc. 100 posto su tale lato.

In tale zona, e quindi in prossimità dell'ingresso al piccolo citato manufatto, risultano presenti, a livello del piano di calpestio, sia una lapide in cemento di forma rotonda con al centro un chiusino, ed immediatamente accanto un coperchio in acciaio zincato.

Non è dato sapere quale delle due aperture sia quella riferita al pozzo artesiano, ovvero se tutte e due a servizio dello stesso con all'interno in una di esse eventuali impianti di comando della pompa di sollevamento, oppure se una di esse risulta invece a servizio di eventuale ulteriore pozzo e/o serbatoio interrato ivi allocato.

Si segnala, a titolo informativo, che della presenza di tale pozzo ne risulta traccia anche nei grafici progettuali uniti alla Denuncia Inizio Attività presentata in data 26.09.2002 ed acquisita al n. 11073 di protocollo generale del Comune di Pescia, ed al n. 1926/2002 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica in data 27.06.2002, e quindi rubricata al n. 1528/2002 di Pratica Edilizia, e per la quale si rimanda alla relativa documentazione tecnica così come allegata al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Non è dato sapere la sua consistenza e profondità, a chi o cosa è asservito, e se regolarmente denunciato ai

competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Volendo ulteriormente disquisire in tema di proprietà e situazione giuridica dei beni, e quindi sulla scorta di quanto già evidenziato, tra l'altro, ai paragrafi "consistenza" e "provenienze ventennali", si evidenzia che di quest'ultimo pozzo, come peraltro anche di quello in precedenza descritto, non se ne rileva traccia nell'allegato "B" al contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, già unito quest'ultimo come allegato n. "5", ritenendo quindi plausibile che la loro proprietà sia quindi attribuibile all'attuale società esecutata.

Atteso che il compendio immobiliare de quo risulta caratterizzato da un'ampia area scoperta pertinenziale che si estende da sud verso nord, in prospicienza sul lato ovest della pubblica via Romana (o via Comunale Romana), e quindi valutato che nell'ambito della stessa risultano presenti serbatoi anche interrati di varia natura e consistenza, attribuibili in proprietà ad altra società, non è dato sapere la presenza di ulteriori ancora pozzi e/o serbatoi che per loro natura non sono rinvenibili a livello visivo, e attribuibili in proprietà all'attuale società esecutata.

Per tale verifica e riscontro si rimanda agli accertamenti che potranno essere effettuati all'uopo da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario del bene.

A tal proposito, al presente paragrafo, ad implementazione di quanto riportato nel contesto della presente perizia, si intende ribadire il concetto che nell'ambito del compendio immobiliare de quo, risultano presenti numerosi manufatti, impianti, anche interrati, di stoccaggio e distribuzione, nonché antincendio, la maggior parte dei quali attribuibili in proprietà alla Società **** Omissis ****, e quindi fatto salvo diverse indicazioni o atti che dimostrino il contrario.

Stante tale circostanza si prospetta quindi la situazione secondo la quale, in linea generale, all'interno del compendio immobiliare risultano presenti strutture ed impianti attribuibili in parte all'attuale società esecutata ed in parte ad altra società estranea alla presente Procedura, ma di fatto legati funzionalmente tra loro da un "vincolo" che potremmo definire di natura organizzativa, in quanto tutti realizzati ed installati per svolgere in sinergia l'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento, e quindi di fatto non scindibili tra loro, se non mediante una serie di opere e di interventi comunque di difficile attuazione, ma soprattutto oltremodo onerosi dal punto di vista economico.

E' evidente pertanto che l'eventuale smantellamento e bonifica degli impianti anche interrati e non configurabili come in proprietà della società esecutata, comporterebbe la necessità di andare a realizzazione opere di scavo, rinterri e comunque quant'altro necessario, dovendo tenere proprio conto delle criticità derivanti da una diversa situazione giuridica dei beni immobili rispetto a quella della maggior parte degli impianti ivi presenti, ovvero della promiscuità di questi ultimi, e quindi all'uopo trovare le giuste modalità di gestione di tale aspetto.

In analogia a quanto appena sopra esposto, e per quanto possa tornare utile, si ritiene infine di proporre anche in questa sede quanto anche già esposto al paragrafo "consistenza", ovvero il fatto che nell'ambito dell'area scoperta a corredo del compendio immobiliare in argomento, già destinata a spazio di sosta e manovra automezzi individuabile come comparto denominato con la lettera "B" nei grafici schematici ed indicativi già uniti come allegati n. "3", et n. "4" è stata rinvenuta in sede dei sopralluoghi effettuati nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025, ed al di sotto della struttura metallica semplicemente coperta da telo in PVC ivi allocata, la presenza di un'autovettura marca "Mercedes" ed un furgone marca "Iveco", che secondo quanto riferito, risulterebbero essere oggetto di sequestro plausibilmente nell'ambito dei Procedimenti Penale Penali n. 2879/2017 R.G.N.R. e n. 263/2018 R.G.N.R. del Tribunale di Pistoia, quest'ultimo a carico proprio della società Società **** Omissis ****.

Valutazioni tutte queste che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, ulteriori pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a

servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto è costituito da un compendio immobiliare che nel suo complesso si presenta come avente una vasta estensione e conformazione, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti edilizi limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi e/o dalla vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzato, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", si presentano come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore dello stesso bene.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Alla luce delle varie criticità e valutazioni interpretative che possono essere date rispetto al contenuto dei vari atti traslativi intercorsi negli anni per i beni staggiti e relative pertinenze ed impianti, e quindi in assenza di attuali documenti, dati e/o evidenze che dimostrino il contrario, si ritiene plausibile annoverare tra i beni ed impianti da intendersi in proprietà esclusiva dell'attuale società esecutata, i seguenti:

- palazzina uffici elevata per la sua maggior consistenza su due piani fuori terra;
- box/magazzino posto in adiacenza sul lato nord ovest alla palazzina uffici;
- magazzino di più ampie dimensioni in prossimità sul lato sud della palazzina uffici;
- riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra);
- manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettriche di comando;
- baia per carico e scarico GPL protetta da tettoia a sbalzo;
- altra baia per carico e scarico GPL protetta da pensilina;
- tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori;
- serbatoio GPL tumulato;
- serbatoio fuori terra,

e quindi quei beni immobili ed impianti risultanti da quanto interpretabile anche dal contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010, unito alla presente come allegato n. "7", ed individuati rispettivamente con la numerazione da "1" a "10" negli elaborati grafici già uniti come allegati n. "3" e "4", oltre due pozzi interrati posti nell'ambito dell'area scoperta pertinenziale, anche quest'ultima da ritenersi evidentemente in proprietà.

Stante ciò, ed accertate le diverse tipologie costruttive nonché dimensionali dei vari fabbricati, manufatti ed impianti sopra elencati, nella descrizione di seguito riportata, e quindi per quanto possibile, si andrà a distinguere ognuno di essi in maniera da avere un quadro generale delle caratteristiche di quanto oggetto del presente Procedimento, limitandosi per quanto riguarda gli impianti a quanto per essi descrivibile ed identificabile.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

- la palazzina uffici si presenta come libera su tutti quattro lati, circondata quindi dall'area scoperta pertinenziale, ovvero su distacco con il piccolo box/magazzino in estremità nord ovest, su distacco sul lato sud con il magazzino di più ampie dimensioni, questi ultimi oggetto anch'essi della presente perizia, ed ancora sul lato sud con ampia tettoia, quest'ultima attribuibile invece in proprietà ad altra società, ed infine sul lato est con distacco con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana);
- il piccolo box/magazzino si presenta come libero su tutti quattro lati, circondato quindi dall'area scoperta pertinenziale, ovvero su distacco con la palazzina uffici in estremità sud est, su distacco sul lato ovest con i due serbatoi fuori terra della capacità di circa 100 mc. ciascuno e relative sistemazioni esterne, questi ultimi attribuibili invece in proprietà ad altra società, sui lati sud e nord con l'area scoperta pertinenziale;
- il magazzino di più ampie dimensioni si presenta come libero su tutti quattro lati, circondato quindi dall'area scoperta pertinenziale, ovvero su distacco con la palazzina uffici sul lato nord, su distacco sul lato ovest in parte con i due serbatoi fuori terra della capacità di circa 860 mc. ciascuno e relative sistemazioni esterne, sul lato sud con ulteriore serbatoio fuori terra della capacità di circa 309 mc. ciascuno e relative sistemazioni esterne, questi ultimi attribuibili in proprietà ad altra società, ed infine sul lato est con distacco con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana);
- per quanto attiene la riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra), la stessa per le sue caratteristiche intrinseche e consistenza può essere configurata come posizionata in area posta su distacco sul lato est, con i due serbatoi fuori terra della capacità di circa 100 mc. ciascuno e relative sistemazioni esterne, questi ultimi attribuibili invece in proprietà ad altra società, sul lato sud con l'area scoperta pertinenziale, sul lato ovest sempre con l'area scoperta pertinenziale, e quindi confinante poi con terreno di altra proprietà, ed infine sul lato nord su distacco con manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando ed area scoperta pertinenziale;
- manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando si presenta libero su tutti e quattro i lati, ovvero su distacco sul lato sud con la riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra), invece sui lati est, nord ed ovest con l'area scoperta pertinenziale;
- per quanto riguarda infine le due baie per carico e scarico GPL protette rispettivamente da tettoia e pensilina a sbalzo, la tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori, ed i due serbatoi di cui uno tumulato, e quindi stante le loro caratteristiche costruttive, si segnala unicamente come ricadenti all'interno dell'area scoperta pertinenziale dell'area denominata ed individuata come comparto "C" nei citati elaborati grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4".

- Composizione

- la palazzina uffici risulta svilupparsi per la sua maggior consistenza su due piani fuori terra e composta così come accertato allo stato dei luoghi, al piano terreno (o primo piano fuori terra) da un'ampia area di ingresso/attesa dalla quale si diparte la rampa scale di collegamento con il piano superiore, piccolo ripostiglio sottoscala, avente altezza evidentemente ridotta, ulteriore ripostiglio, ampia sala riunioni, reception, due locali ad uso di ufficio, anti bagno e relativo w.c..

E' presente inoltre il locale centrale termica, quest'ultimo avente accesso autonomo dall'esterno della palazzina, oltre due piccole logge sui lati nord e sud, antistanti gli ingressi presenti su tali lati.

Al sovrastante piano primo (o secondo piano fuori terra), risulta comporsi di piccolo ballatoio di sbarco della rampa scale proveniente dal sottostante piano terreno, ampio disimpegno, complessivi quattro locali ad uso di ufficio, altro piccolo disimpegno, bagno w.c., locale attualmente allestito e destinato a cucinotto in luogo della sua effettiva destinazione a "sala relax" così come invece risultante da titolo abilitativo, oltre tre balconi presenti rispettivamente in aggetto alle facciate lati nord, est e sud, ed ancora veranda sul lato ovest, quest'ultima di collegamento con l'ampia terrazza posta sul medesimo lato e costituente di fatto il solaio di copertura di porzione della consistenza posta al piano terreno.

Nell'ambito di quest'ultima terrazza risulta altresì presente un gazebo coperto con struttura lignea.

In aggetto poi alla facciata lato sud della palazzina risulta presente una tettoia a sbalzo avente una copertura

costituita da semplici lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tale, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia.

- il piccolo box/magazzino si presenta come costituito da un unico locale;

- il magazzino di più ampie dimensioni risulta svilupparsi su un unico piano fuori terra, e composto così come accertato allo stato dei luoghi da un ampio principale locale ad uso di magazzino, disimpegno, altri tre locali sempre ad uso di magazzino/ripostiglio, uno dei quali, quello posto in estremità nord est, accessibile direttamente anche dall'esterno, oltre locale anti bagno e relativo doccia w.c..

Esternamente, sul lato est risulta presente una tettoia a sbalzo, ovvero quello che rimane di una preesistente tettoia, in quanto allo stato dei luoghi è unicamente rinvenibile la struttura di sostegno ma senza la relativa sovrastante copertura;

- per quanto attiene la riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra), la stessa si compone evidentemente di un unico ampio bacino reso impermeabile con apposita membrana presumibilmente in HDPE (polietilene ad alta densità) o similare, e di cui non è dato conoscere la effettiva profondità;

- il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando risulta costituito da due locali, comunicanti tra loro e comunque ognuno di essi avente accesso autonomo direttamente dall'esterno;

- per quanto riguarda infine le due baie per carico e scarico GPL protette rispettivamente da tettoia e pensilina a sbalzo, la tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori, ed i due serbatoi di cui uno tumulato, e quindi stante le loro caratteristiche costruttive, si rimanda a quanto nel prosieguo riportato in merito alla loro conformazione e composizione.

- Fondazioni:

- per quanto attiene la palazzina uffici la cui epoca di realizzazione può plausibilmente essere fatta risalire alla fine degli anni '60 inizio anni '70, e salvo eventuali consolidamenti andati ad eseguire nel corso degli anni, non è stata reperita alcuna documentazione progettuale unita ai vari titoli edilizi Comunali, né tantomeno eventuali pratiche strutturali, in quanto quest'ultime non presenti, e che attestino o dimostrino quindi la effettiva tipologia costruttiva delle fondazioni, e per tale motivo si presumono del tipo "continue" e cioè la modalità più semplice e diffusa in quegli anni, se non addirittura inesistenti, ovvero dotata comunque di elementi e/o strutture evidentemente non equiparabili come tipologia e consistenza a quelle che normalmente vengono invece oggi realizzate sulla base di precisi criteri e dettami normativi, laddove si procedeva invece con la edificazione dei fabbricati sulla base dell'"esperienza" dell'artigiano e/o ditta che eseguiva l'intervento, nonché sulla conoscenza del territorio;

- per quanto attiene il piccolo box/magazzino, stante la sua consistenza e tipologia costruttiva si ritiene privo di fondazioni, in quanto è plausibile che la sua struttura sia semplicemente appoggiata a terra;

- per quanto attiene invece il magazzino di più ampie dimensioni, stante la sua struttura di tipo prefabbricato, e la cui epoca di realizzazione, anche in questo caso, può plausibilmente essere fatta risalire alla fine degli anni '60 inizio anni '70, e salvo eventuali consolidamenti andati ad eseguire nel corso degli anni, non è stata reperita alcuna documentazione progettuale unita ai vari titoli edilizi Comunali, né tantomeno eventuali pratiche strutturali, in quanto quest'ultime non presenti, e che attestino o dimostrino quindi la effettiva tipologia costruttiva delle fondazioni, e per tale motivo si presumono come probabilmente realizzate in cemento armato, come era prassi diffusa all'epoca per strutture di questa tipologia.

Le soluzioni potevano variare, includendo platee, travi rovesce o fondazioni a plinto, a seconda delle caratteristiche del terreno e del carico previsto.

- per quanto attiene la riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra), risulta evidentemente priva di fondazioni in quanto ricavata semplicemente mediante scavo del terreno;

- per quanto attiene il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando, sulla base anche di quanto rilevabile a livello visivo, si presume avere fondazione costituita da una platea realizzata in cemento armato, ovvero una grande unica lastra continua in calcestruzzo armato sottostante l'intera superficie dell'edificio ed oltre, distribuendo il peso della struttura sul terreno sottostante;

- per quanto riguarda le due baie per carico e scarico GPL protette rispettivamente da tettoia a sbalzo e pensilina, stante la loro tipologia a livello strutturale, si ritiene siano ancorate su strutture verticali a loro volta poggiate nonché ancorate a fondazioni che si ipotizzano essere con tipologia a "travi rovesce", ovvero costituite

da una trave a forma di "T" rovesciata realizzata in calcestruzzo armato, e quindi dotate di solette (o mensole) inferiori al fine di andare ad allargare la superficie che poggia sul terreno, con lo scopo di permettere una migliore distribuzione dei carichi trasmessi dalla struttura sovrastante in elevazione;

-per quanto riguarda la tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori, sulla base anche di quanto rilevabile a livello visivo, si presume avere fondazione costituita da una platea realizzata in cemento armato, ovvero una grande unica lastra continua in calcestruzzo armato sottostante l'intera superficie delle strutture verticali, distribuendo il peso della struttura sul terreno sottostante;

-per quanto riguarda infine i due serbatoi di cui uno tumulato, e quindi stante le loro caratteristiche costruttive, si rimanda a quanto nel prosieguo riportato in merito alla loro conformazione e composizione.

- Strutture verticali:

riferendosi in tal senso alle murature in elevazione, da quanto potuto accertare a livello visivo, nonché da quanto desumibile anche dalla parziale ed incompleta documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente da parte del Comune di Pescia, si riporta quanto segue:

- per quanto attiene la palazzina uffici, stante la sua epoca di realizzazione come già in precedenza individuata, nonché sulla base delle dinamiche a livello edilizio che l'hanno interessata nel corso degli anni correlata a documentazione fotografica storica potuta rilevare in sede dei sopralluoghi effettuati, si palesa una diversa tipologia di struttura per l'intero edificio.

In effetti si può indicare una struttura costituita da pilastri in acciaio e tamponatura con muratura di laterizio per quanto attiene la porzione in estremità ovest, ovvero quel corpo di fabbrica all'interno della quale sono presenti i locali sala riunioni, piccolo ripostiglio e centrale termica, mentre il resto dell'edificio si ritengono realizzate in laterizio, o comunque in mattoni di laterizio, ovvero in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso, aventi spessore di circa cm. 27/28 oltre intonaco, o quanto effettivamente siano, per quanto attiene quelle esterne.

Anche per le murature interne a divisione dei vari locali abitativi e non, si ritiene siano realizzate con il medesimo materiale di quelle esterne per quanto attiene quelle aventi spessore maggiore, mentre in laterizio forato per quelle accertate con spessore complessivo di circa cm. 10 compreso intonaco, o comunque quanti effettivamente siano;

- per quanto attiene il piccolo box/magazzino, si segnala essere costituite perimetralmente da pannellature prefabbricate componibili in cemento vibrato;

- per quanto attiene invece il magazzino di più ampie dimensioni, si segnala essere costituite da pannellature componibili in cemento vibrato nervate incastrate a pilastri prodotti in stabilimento, realizzati in calcestruzzo armato precompresso (C.A.P.), per quanto riguarda le pareti perimetrali esterne lati nord, est ed ovest, mentre per la parete esterna lato sud si ravvisa una muratura in blocchi presumibilmente in calcestruzzo vibrocompresso, nonché per le pareti interne di suddivisione tra i vari locali si presume una muratura in elevazione in laterizio, o comunque in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso per quanto riguarda quella di maggior spessore, mentre in laterizio forato per quelle accertate con spessore complessivo di circa cm. 10 compreso intonaco, o comunque quanti effettivamente siano;

- per quanto attiene il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando, si presume essere avere muratura esterna in elevazione realizzata in laterizio, e quella interna di divisione tra i due locali, ipotizzabile in blocchi cellulari gasbeton o similare;

- per quanto riguarda le due baie per carico e scarico GPL protette rispettivamente da tettoia a sbalzo e pensilina, si rileva che queste ultime risultano ancorate a strutture in elevazione costituite da setti murari evidentemente realizzati in cemento armato dello spessore di circa cm. 30 o quanti siano effettivamente.

Volendo puntualizzare si rileva che la baia protetta dalla pensilina, ovvero quella posta più a nord, risulta in parte ancorata al predetto setto murario, ma in parte anche costituita da pilastro in acciaio ancorato e/o imbullonato direttamente alla platea di fondazione, il tutto legato da tiranti e cavi in acciaio di irrigidimento;

- per quanto riguarda la tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori, si rileva anche per quest'ultima setti murari in elevazione realizzati in cemento armato dello spessore di circa cm. 30 quanti siano effettivamente;

-per quanto riguarda infine i due serbatoi di cui uno tumulato, e quindi stante le loro caratteristiche costruttive, si rimanda a quanto nel prosieguo riportato in merito alla loro conformazione e composizione.

- Solai di interpiano (pavimenti e soffitti):

in relazione a questa specifica, si precisa fin da ora attinente unicamente alla palazzina uffici, in quanto elevata su due livelli fuori terra, oltre al magazzino di più ampie dimensioni, nella porzione in cui risultano presenti i vari locali interni.

Nello specifico si riferisce pertanto quanto segue:

- per quanto attiene la palazzina uffici si indica come probabile caratteristica del solaio di interpiano tra il piano terreno e primo, una struttura in latero cemento costituita da travetti plausibilmente "traliciati" e pignatte in laterizio aventi caratteristiche evidentemente risalenti all'epoca del loro impiego, ovvero quell'ulteriore tipologia che potrà essere accertata;

- per quanto attiene invece il magazzino di più ampie dimensioni, si riferisce che lo stesso risulta corredato al suo interno di un principale ampio locale, e quindi da ulteriori locali di minori dimensioni, tra cui si palesano locale anti bagno e doccia w.c., questi ultimi aventi altezze interne ben più ridotte al locale principale, in quanto di fatto tamponati superiormente, ed a anche in questo caso, da un solaio plausibilmente realizzato in latero cemento costituita da travetti plausibilmente "traliciati" e pignatte in laterizio aventi caratteristiche evidentemente risalenti all'epoca del loro impiego;

- Copertura, gronde:

- per quanto attiene la palazzina uffici, e stante la conformazione della copertura dell'edificio che si rileva essere costituita da un solaio piano, ovvero cosiddetta copertura "piana" con pendenza minima, si ritiene che la stessa sia realizzata con struttura in latero cemento costituita da travetti plausibilmente "traliciati" e pignatte in laterizio aventi caratteristiche evidentemente risalenti all'epoca del loro impiego e con sovrastante probabile massetto di rifinitura e irrigidimento in c.a., e gronde realizzate invece in c.a. (cosiddette "cartelle di gronda"), queste ultime ad assolvere il compito di grondaie, convogliando l'acqua verso i canali discendenti posti perimetralmente alla copertura.

Il solaio di copertura si ritiene altresì protetto sul suo estradosso, da membrane impermeabilizzanti, mentre la gronda risulta protetta superiormente da scossalina in lamiera di rame, stesso materiale quest'ultimo anche dei discendenti.

Per quanto attiene invece la porzione in estremità ovest della palazzina, ovvero quella elevata su un solo piano fuori, si riferisce avere quale copertura, la sovrastante terrazza, che da quanto possibile accertare in loco, sembrerebbe essere costituita da un solaio autoportante di tipo alveolare precompresso.

Per quanto attiene le caratteristiche e tipologia della citata terrazza si rimanda a quanto più nello specifico riportato al dedicato punto.

Rimanendo nell'ambito della palazzina uffici, si segnala che in aggetto, su porzione della facciata lato sud, risulta presenta una tettoia a sbalzo, avente struttura in elementi prefabbricati, e sulla quale risulta presente una copertura costituita da semplici lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tali, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia;

- per quanto attiene il piccolo box/magazzino, si segnala essere caratterizzato da una copertura sommariamente costituita da una struttura metallica, a due falde inclinate del tipo a "capanna", sulla quale risultano ancorate, anche in questo caso, lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit;

- per quanto attiene invece il magazzino di più ampie dimensioni, risulta caratterizzato da una struttura principale in travi intelaiate prodotte in stabilimento, realizzate in calcestruzzo armato precompresso (C.A.P.), e quindi struttura secondaria costituita da elementi (travetti) delle medesime caratteristiche costruttive, a due falde inclinate del tipo a "capanna", e sovrastante copertura in lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tali, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia;

Per quanto possa tornare utile si rammenta anche in questa occasione quanto già esposto al punto "solai di interpiano", perché comunque ritenuto di attinenza, ovvero il particolare che il presente magazzino, nel suo complesso, risulta corredato al suo interno anche di ulteriori locali di minori dimensioni, questi ultimi aventi

altezze interne ben più ridotte al locale principale, in quanto di fatto tamponati superiormente, da un solaio di copertura plausibilmente realizzato in latero cemento costituita da travetti plausibilmente "traliciati" e pignate in laterizio aventi caratteristiche evidentemente risalenti all'epoca del loro impiego.

Per concludere si segnala che in aggetto, sulla facciata lato est, risulta presenta una tettoia a sbalzo, ovvero quello che rimane di una preesistente tettoia, in quanto allo stato dei luoghi è unicamente rinvenibile la struttura di sostegno di tipo prefabbricato ma senza la relativa sovrastante copertura;

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame.

-per quanto attiene il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando, si indica una copertura di tipo "piana", avente pertanto una unica falda leggermente inclinata, costituita cioè da un solaio autoportante di tipo alveolare precompresso protetto superficialmente da membrane impermeabilizzanti con relativi aggetti di gronda protetti da scossaline in rame.

-per quanto riguarda le due baie per carico e scarico GPL protette rispettivamente da tettoia a sbalzo e pensilina, si rileva che queste ultime risultano costituite da una struttura in carpenteria metallica la prima di esse, ed in acciaio la seconda, sulle quali sono state ancorate pannellature di tipo "sandwich" o similari.

Per quanto attiene la tettoia a sbalzo si rileva per la stessa una unica falda inclinata, mentre per la pensilina rileviamo una copertura costituita da due falde con forma a "V" sorrette appunto centralmente da struttura in acciaio;

-per quanto attiene la tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori, si rileva una copertura della medesima tipologia del manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando, appena sopra individuata;

- Altezza interna utile:

- per quanto attiene la palazzina uffici, risultano variabili ai vari piani, ovvero per quanto attiene i locali al piano terreno (o primo fuori terra) si rileva complessivamente un'altezza pari mediamente a circa mt. 2,85 con i locali ripostiglio e sala riunioni, in estremità ovest, aventi un'altezza rilevata pari invece a rispettivi circa mt. 3,03 et mt. 3,14, mentre per quanto attiene l'ulteriore locale centrale termica direttamente accessibile dall'esterno, si rileva un'altezza di circa mt. 2,91.

Salendo al piano primo (o secondo fuori terra) rileviamo invece un'altezza pari mediamente a pari a circa mt. 2,68.

Altezze tutte quelle appena sopra menzionate da intendersi quindi misurate dal piano interno di calpestio dei vari locali (pavimento) all'intradosso del solaio sovrastante (soffitto e/o controsoffittature ove presenti);

- per quanto attiene il piccolo box/magazzino, si accerta un'altezza interna variabile in conseguenza della configurazione della copertura, passando da un massimo di circa mt. 2,38 in colmo ad un minimo di circa mt. 2,30 in gronda, e quindi altezze misurate dall'attuale piano di calpestio all'intradosso delle lastre di copertura;

- per quanto attiene il magazzino di maggiori dimensioni, si accerta un'altezza interna dell'ampio principale locale variabile in conseguenza della configurazione della copertura, passando da un massimo di circa mt. 5,45 in colmo ad un minimo di circa mt. 4,38 in gronda, e quindi altezze misurate dall'attuale piano di calpestio all'intradosso delle lastre di copertura.

Per gli ulteriori locali di minori dimensioni planimetriche posti internamente nell'ambito del magazzino, si rilevano invece altezze che variano da circa mt. 2,63 a mt. 2,53, queste ultime misurate invece dal piano interno di calpestio (pavimento) all'intradosso del solaio sovrastante (soffitto e/o controsoffittature ove presenti);

-per quanto attiene il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando, si indica invece un'altezza di circa mt. 2,52 nella parte più bassa e circa mt. 2,59 nella parte più alta, anche queste ultime misurate dal piano interno di calpestio (pavimento) all'intradosso del solaio sovrastante (soffitto).

Per una più puntuale indicazione di quanto appena sopra indicato si rimanda anche a quanto graficamente riportato negli elaborati grafici schematici ed indicativi uniti alla presente come allegati n. "3" et "4";

- Pareti interne ed esterne:

- per quanto attiene la palazzina uffici, le pareti interne ed esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile", tinteggiate con temperina fine di colore bianco, con la precisazione che parte di quelle esterne

risultano rivestite con paramento a mattoni faccia vista;

- per quanto attiene il piccolo box/magazzino, le relative pannellature perimetrali risultano esternamente tinteggiate di colore bianco, con fascia bassa di colore grigio, mentre internamente non risultano tinteggiate;
- per quanto attiene invece il magazzino di più ampie dimensioni, le relative pannellature perimetrali risultano tinteggiate sia esternamente che internamente di colore bianco, con anche in questo caso una fascia bassa di colore grigio, analogamente alle pilastre;
- per quanto attiene il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando, le pareti interne ed esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile", tinteggiate con temperina fine di colore bianco.

- Pavimentazione interna:

- per quanto attiene la palazzina uffici, la pavimentazione interna si differenzia a seconda dei locali e livello di piano del fabbricato andandone di seguito a riportarne una sintetica descrizione.

Per quanto attiene il piano terreno (o primo piano fuori terra) si rileva come interamente pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro, aventi dimensioni di cm. 45 x 45, poste in diagonale, con relativo battiscopa perimetrale avente altezza di circa cm. 5, del solito materiale e colorazione.

Al primo piano (o secondo piano fuori terra), si palesa una pavimentazione in cotto delle dimensioni di cm. 30 x 30, posate in diagonale, con relativo battiscopa perimetrale in laminato di legno di colore grigio chiaro, ad eccezione del locale utilizzato quale cucinotto, che presenta invece una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, aventi dimensioni di cm. 30 x 30, anche queste ultime posate in diagonale.

Per quest'ultimo locale si evidenzia inoltre un rivestimento a parete per un'altezza stimata in circa mt. 1.63 con mattonelle delle dimensioni di circa cm. 20,25 posate in orizzontale, di colore bianco sporco.

Per quanto riguarda invece i due locali ad uso ufficio e relativo disimpegno, posti in estremità ovest, sempre ubicati al piano primo, si evidenzia invece una ulteriore ancora pavimentazione realizzata in parquet di legno con elementi delle dimensioni di circa cm. 5 x 27, posati mediante tecnica cosiddetta a "lisca di pesce" (o spina di pesce).

Per quanto possa tornare utile si segnala infine una pavimentazione del locale centrale termica posto al piano terreno, di non facile comprensione, ma individuabile plausibilmente come costituito da mattonelle in gres porcellanato di colore grigio, poste in orizzontale;

- per quanto attiene il piccolo box/magazzino, si accerta una pavimentazione costituita semplicemente da conglomerato bituminoso e/o battuto di cemento, ovvero la medesima pavimentazione dell'area scoperta pertinenziale limitrofa allo stesso;

- per quanto attiene il magazzino di maggiori dimensioni si accerta invece una pavimentazione costituita di fatto da semplice battuto di cemento sommariamente lisciato, mentre per i residui locali di minori dimensioni posti all'interno dello stesso ed utilizzati sempre ad uso di magazzino/ripostiglio, si palesa una pavimentazione costituita da laminato di legno;

- per quanto attiene il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando, si rileva una pavimentazione costituita da mattonelle di gres porcellanato poste in diagonale, per quanto attiene il locale all'interno del quale sono appunto presenti i vari quadri elettrici, mentre nell'ulteriore locale all'interno del quale risultano presenti le pompe antincendio, la pavimentazione risulta evidentemente costituita da solo massetto in cemento lisciato superficialmente.

- Scala interna:

il presente punto è evidente che sia unicamente riferibile alla palazzina uffici in quanto unico edificio, tra quelli in descrizione, elevato su due livelli fuori terra, e quindi dotato al suo interno di rampa scale di collegamento.

Detto ciò si riferisce che detta scala interna risulta ubicata nell'ambito dell'ampio locale ingresso/attesa, e presenta uno sviluppo a due rampe parallele intervallate da pianerottoli intermedi di riposo, avente struttura presumibilmente in c.a., o quella che potrà comunque essere accertata, rivestita con elementi scalino in cotto e relativo battiscopa perimetrale, nonché dotata di ringhiera in legno comunque di piacevole aspetto.

- Balconi e/o terrazzi esterni

anche il presente punto è evidente che sia unicamente riferibile alla palazzina uffici in quanto unico edificio, tra quelli in descrizione, dotato di balconi e terrazzo.

Detto ciò si riferisce della presenza a livello del piano primo, di complessivi tre balconi posti in aggetto rispettivamente alle facciate lati nord, est e sud, aventi struttura così come accertabile a livello visivo, e salvo diversamente, costituita da longarine in acciaio e tavelloni in laterizio con sovrastante massetto di allettamento. Non è dato sapere se superiormente al massetto sia stata posata o meno la guaina di impermeabilizzazione.

La pavimentazione risulta realizzata con mattonelle di klinker di forma rettangolare, poste in orizzontale, oltre elemento "soglia" di rifinitura, il tutto delimitato sui due lati corti da muretto (parapetto) in mattoni faccia vista protetto superiormente da cimasa in cotto, mentre in estremità del residuo lato parallelo alla facciata, risulta dotata di ringhiera metallica a disegno semplice.

Sempre al piano primo rileviamo la presenza di una veranda, ovvero di un ulteriore balcone poi delimitato e quindi chiuso con infisso avente struttura in alluminio e specchiature in vetro, in parte satinato, e copertura in lastre di polycarbonato alveolare traslucide.

Veranda quest'ultima che a mero titolo informativo si anticipa comunque regolarizzata e quindi legittimata in base a regolare titolo abilitativo, rimandando comunque il tutto a quanto esposto al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Detto ciò la presente veranda risulta caratterizzata da una pavimentazione e da parapetti le cui caratteristiche rispecchiano evidentemente quelle dei balconi appena sopra citati.

La veranda in questione funge quindi da passaggio di comunicazione tra l'interno della palazzina e la terrazza esterna posta in estremità ovest, ovvero terrazza costituente di fatto la copertura dei sottostanti locali posti al piano terreno individuabili nella centrale termica, ripostiglio e sala riunioni.

Terrazza avente quindi un'ampia consistenza planimetrica, perimetralmente delimitata da parapetto costituito da un muretto basso rifinito sul paramento interno con mattoncini faccia vista, mentre sul paramento esterno intonacato e tinteggiato di colore grigio, protetto superiormente da cimasa in cotto, e quindi con sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice, ovvero della medesima tipologia di quella presente anche per i citati balconi.

La pavimentazione parrebbe sempre in klinker, posata in orizzontale, e parte invece posata in diagonale, ovvero quella perimetralmente ai bordi della terrazza.

Si ritiene che al di sotto di tale pavimentazione sia presenza almeno uno strato guaina di impermeabilizzazione. All'interno dell'ampia superficie della terrazza rileviamo poi la presenza di un gazebo coperto, avente struttura costituita da montanti in legno, semplicemente ancorati al pavimento, e quindi traversi al di sopra dei quali risulta ancorata la copertura sempre in legno, protetta superiormente da strato guaina di impermeabilizzazione.

- Servizi igienici:

- per quanto attiene la palazzina uffici, si riferisce essere dotata di due servizi igienici rispettivamente ubicati al piano terreno (o piano primo fuori terra), ed al piano primo (o piano secondo fuori terra), così individuati:

- locale w.c. posto al piano terreno e relativo ulteriore locale anti bagno, direttamente accessibile dalla reception, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato delle medesime dimensioni e caratteristiche di quelle presenti nel resto dell'intero piano terreno, e rivestito a parete con mattonelle tipo "mosaico" in gres, delle dimensioni di circa cm. 2 x 2, ed altezza complessiva individuabile in circa mt. 1,60.

Il locale risulta dotato di lavabo ad una buca e altresì completo di vaso w.c., il tutto dotato di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno;

- locale bagno w.c. posto al piano primo, accessibile dal disimpegno presente a tale piano, pavimentato con mattonelle in ceramica delle dimensioni di circa cm. 20 x 20, posate in diagonale con tonalità di colore bianco "sporco", rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 20 x 20 per un'altezza di circa mt. 2.40 o quanti effettivamente sia.

Il locale risulta dotato di lavabo ad una buca e altresì completo di vaso w.c. e bidet, rubinetteria di serie, e vasca posizionata in angolo nord est del locale, il tutto dotato di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno, ovvero oggi attestantesi sulla veranda presente su tale lato;

- per quanto attiene invece il magazzino di maggiori dimensioni, si accerta all'interno dello stesso la presenza di

un locale anti bagno e relativo doccia w.c., entrambi pavimentati con mattonelle in ceramica, di forma regolare e posate in orizzontale, nonché di rivestimento a parete anche quest'ultimo posato in orizzontale, il tutto avente colorazione chiara.

- Infissi esterni ed interni:

- per quanto attiene la palazzina uffici si rileva che gli infissi interni risultano costituiti sia al piano terreno che primo, da porte a battente in MDF rifinite con verniciatura di colore legno chiaro, mentre quelli esterni (finestre e porte - finestre) sono invece costituiti da infissi in alluminio anodizzato bronzato, la maggior parte dei quali a due ante apribili, dotati di vetrocamera, il tutto corredato di persiane esterne anch'esse in alluminio del tipo alla "fiorentina" verniciate con tonalità effetto legno, in parte apribili su cardini, ovvero quelle poste a piano terreno, ed in parte invece scorrevoli quelle poste in vece al piano primo.

Medesima tipologia si rileva anche per i tre portoncini di ingresso, presenti uno nell'ambito della facciata lato nord, ovvero quello principale contraddistinto peraltro dal n.c. 88 della pubblica via Romana (o via Comunale Romana), uno ulteriore invece posto sulla facciata opposta lato sud, mentre il terzo posto nell'ambito della facciata lato ovest, questi ultimi non dotati però di relative persiane esterne.

-per quanto attiene il box/magazzino si può riferire unicamente della relativa porta di accesso costituita da pannellature in lamiera, e relative feritoie di aerazione presenti perimetralmente allo stesso, dotate di griglia metallica a maglie fitte;

- per quanto attiene il magazzino di maggiori dimensioni si accerta anche per lo stesso la presenza di infissi interni costituiti da porte a battente in alluminio, analogamente anche alla porta esterna di accesso al locale posto in estremità nord est, mentre per quelli esterni, focalizzandosi quindi sulle finestre, risultano costituiti da una struttura metallica con interposte specchiature, in parte apribili.

Per quanto riguarda invece l'ampio portone di ingresso, lo stesso risulta dotata di serranda avvolgibile in lamiera zincata.

-per quanto attiene infine il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando, si rileva che lo stesso risulta dotato di due porte esterne di accesso, caratterizzate entrambe da un primo infisso in lamiera zincata, apribile ad unica anta, e quindi da un secondo infisso avente invece struttura in alluminio con interposte specchiature.

Rimanendo in tema di infissi esterni, si precisa essere altresì dotato sulle sue due estremità est ed ovest, di due piccole finestre/luci costituite invece da infisso in ferro zincato e vetro, nonché dotate altresì di inferriate metalliche.

Internamente i due locali presenti, risultano comunicanti per mezzo di porta tagliafuoco.

- Corte pertinenziale esterna:

l'intero compendio immobiliare risulta caratterizzato dalla presenza di un'ampia area scoperta pertinenziale che si estende da sud verso nord, avente forma irregolare, ed attestantesi sul suo lato est, alla pubblica via Romana (o via Comunale Romana), dal quale risulta evidentemente avere accesso sia pedonale che carrabile.

Nel suo complesso si presenta come suddivisa in parte pavimentata in conglomerato bituminoso e/o battuto di cemento, in parte in pietrisco, in parte interessata dalla riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra), ed infine in parte lasciata invece inerbita.

Risulta recintata e quindi delimitata nella sua maggior consistenza, ad eccezione di una piccola porzione che si attesta sulla predetta pubblica viabilità e quindi utilizzata quale accesso al compendio, o comunque anche per sosta e manovra automezzi accertato che nell'ambito di quest'ultima risultano presenti anche una piattaforma ed una stadera a ponte per la pesa degli automezzi, peraltro questi ultimi due impianti, attribuibili in proprietà ad altra società estranea al presente procedimento, e questo sulla base sempre di quanto riportato in elenco, nell'allegato "B" al contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, già unito quest'ultimo alla presente come allegato n. "5".

- Impianti:

in tema di impianti, stante l'attuale situazione di promiscuità e quindi di incertezza anche in merito alla effettiva loro proprietà, come anche già proposto al paragrafo "consistenza", e quindi in assenza allo stato

dell'arte di diverse indicazioni, di seguito si riporta una descrizione quanto più possibile dettagliata degli stessi così come rilevati e/o rilevabili in loco.

-per quanto attiene la palazzina uffici, e dalle informazioni acquisite in sede dei sopralluoghi effettuati, la stessa risulta dotata di impianto autonomo di riscaldamento costituito da una caldaia installata internamente al locale centrale termica posto al piano terreno della stessa, in angolo sud ovest, e corredato, tale impianto, di radiatori in ghisa installati nei vari locali.

Caldaia per la quale non è dato sapere il suo effettivo funzionamento e se regolarmente mantenuta e revisionata secondo la normativa di riferimento, in quanto non è stato prodotto il relativo libretto e verifiche periodiche di controllo, ma è stato unicamente rilevato in loco il rapporto di controllo e di efficienza energetica risalente all'anno 2021.

Da tale rapporto si riesce a risalire alla tipologia del generatore di calore a gasolio che si individua nella caldaia marca "SIME" modello "Solo 35 BF TS" con una potenza termica nominale totale max 32,40 KW, ed avente un codice catasto dell'impianto n. 0001098751.

Emerge altresì in tale rapporto che la proprietà di tale caldaia è stata attribuita alla società **** Omissis ****, e non quindi all'attuale società esecutata.

Circostanza questa acclarata da quanto emerge dall'allegato "B" al contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5", ove tale caldaia viene in effetti elencata, alla voce "impianti" come attribuita in proprietà alla sopra citata società.

Analogamente anche il relativo serbatoio di gasolio necessario al funzionamento della caldaia, lo si individua come posto interrato nell'ambito dell'area scoperta che si attesta di fronte alla facciata lato nord della palazzina uffici, ed anch'esso appunto attribuito in proprietà sempre alla citata società estranea al presente Procedimento.

Risultano altresì presenti, all'interno di alcuni locali sia posti al piano terreno che primo, di pompe di calore (PDC) combinate sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, costituite dai vari split interni e relative macchine esterne, avanzando anche per queste ultime i medesimi dubbi e perplessità in merito alla loro effettiva proprietà, proprio sulla base dei motivi e documentazione appena sopra citata.

A tal fine, e volendo riferire sul punto si segnala essere presenti nel locale sala riunioni, nell'ambito del locale ingresso/attesa e reception, nonché nel locale ufficio posto in estremità sud est, ed al piano terreno della palazzina, quattro split relativi appunto alle pompe di calore per i quali si individuano i seguenti riferimenti:

- marca "Haier" modello AS18GN1EAA, manufacture date 1104;
- marca "Haier" modello AS12GN1EAA, manufacture date 1204;
- marca "Haier" modello AS12GN1EAA, manufacture date 1204;
- marca "Haier" modello AS092ABEAA (HSU-09RK03/R2), manufacture date 0611.

Si rileva inoltre la presenza all'interno del ripostiglio ubicato sempre al piano terreno, la presenza di un piccolo boiler elettrico, molto probabilmente non funzionante ma predisposto per un eventuale futuro suo utilizzo.

Si segnala inoltre la presenza nei due locali ad uso ufficio posti in estremità ovest, e nell'ambito del locale disimpegno, al piano primo della palazzina, tre ulteriori split relativi appunto alle pompe di calore per i quali si individuano i seguenti riferimenti:

- marca "Haier" modello AS09GN1EAA, manufacture date 1202;
- marca "Haier" modello AS09GN1EAA, manufacture date 1202;
- marca "Haier" modello non rilevato, ma presente nell'ambito del locale disimpegno.

Le macchine relative ai sopra elencati split si segnalano come allocate esternamente, nell'ambito delle pareti della palazzina.

Per una più puntuale indicazione dell'ubicazione degli impianti appena sopra elencati, si rimanda a quanto nello specifico riportato negli elaborati grafici schematici ed indicativi uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4".

Si rileva altresì la presenza di:

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche.
- allacciamento alla rete elettrica con contatore presumibilmente autonomo.

Secondo quanto riferito in sede dei sopralluoghi effettuati, tale impianto risulterebbe all'attualità staccato e quindi non funzionante.

Per quanto attiene poi l'allacciamento all'eventuale rete idrica e fognaria Comunale non è possibile esprimersi in assenza di dati e documenti che accertino tale condizione.

Risulta infine presente all'interno della palazzina uffici impianto di allarme del tipo volumetrico;

-per quanto attiene il magazzino di maggiori dimensioni si rileva per lo stesso la presenza di un boiler elettrico per la produzione di ACS (acqua calda sanitaria) a servizio del locale doccia w.c. presente all'interno dello stesso, oltre ad una pompa di calore (PDC), costituita quindi da uno split ubicato all'interno del locale magazzino/ripostiglio in estremità nord est.

Sia il boiler elettrico che la macchina esterna relativa alla citata pompa di calore risultano alloggiati sull'estradosso del solaio di copertura dei citati locali, e comunque all'interno della consistenza del magazzino di maggiori dimensioni di cui risultano far parte.

Quest'ultimo risulta pertanto altresì dotato di:

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, ed in parte esterno passante in corrugati, completo di interruttori, prese e placche, laddove presenti;

- allacciamento alla rete elettrica con contatore presumibilmente autonomo.

Secondo quanto riferito in sede dei sopralluoghi effettuati, tale impianto risulterebbe all'attualità staccato e quindi non funzionante.

Analogamente a quanto già puntualizzato al punto che precede, non vi è contezza anche in questa occasione in merito all'allacciamento all'eventuale rete idrica e fognaria Comunale, e soprattutto anche in merito alla effettiva proprietà degli impianti citati.

-per il manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando si può riferire che lo stesso risulta dotato di impianto elettrico esterno passante in corrugati, completo di interruttori, prese e placche, laddove presenti, e quindi con contestuale allacciamento alla rete elettrica con contatore presumibilmente autonomo.

All'interno di tale manufatto, oltre al locale ove sono presenti i vari quadri elettrici, è presente altro locale ove risultano invece allocate appunto le pompe di ausilio all'impianto antincendio.

In ultimo, in tema di impianti, ovvero quelli attribuibili in proprietà all'attuale società eseguita secondo quanto interpretabile anche dal contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010, unito alla presente come allegato n. "7", si riferisce della presenza di due baie per il carico e lo scarico del GPL (punti di travaso) protette rispettivamente da una tettoia a sbalzo ed una pensilina, oltre ulteriore tettoia a protezione delle relative pompe e compressori, e quindi serbatoio tumulato della capacità di mc. 100, o quanti effettivamente sono, il tutto individuabile nell'ambito dell'area scoperta pertinenziale nominata come comparto "C" negli elaborati grafici già uniti come allegati n. "3" et "4".

In tale area risulta altresì presente un ulteriore serbatoio fuori terra, che da quanto rilevabile dalla parziale documentazione tecnica messa a disposizione del Comune di Pescia, risulterebbe "disattivato".

Per quanto sopra precisato in relazione all'allacciamento alla rete fognaria, di gas metano, idrica ed elettrica, e relativi impianti e trattamenti di corredo, nonché per quanto attiene le varie caratteristiche e finiture del bene staggito, si ritiene doveroso puntualizzare che trattasi di indicazioni proposte sulla base di quanto è stato possibile accertare visivamente in loco, segnalando che i potenziali aggiudicatari dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto opportunamente valutare acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati e/o operatori e ditte specializzate, in modo da avere contezza sulle effettività attività tecniche e pratiche da porre in atto.

In tal senso si consiglia vivamente di effettuare un preventivo sopralluogo presso il bene in trattazione

accompagnati da tecnico e/o ditta di fiducia, da concordarsi con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario, al fine di prendere direttamente visione e cognizione dell'effettivo stato dei luoghi, e soprattutto per accertare e stabilire quali impianti e manufatti siano nella effettiva disponibilità e proprietà della società esecutata.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

Stante tutto quanto sopra è pertanto evidente che non viene garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti elencati, rimarcando che quanto sopra descritto discende da una mera analisi visiva dello stato dei luoghi, e quindi salvo ulteriori impianti e/o partizioni impiantistiche non emerse in sede di sopralluogo, rimandando in tal senso ad un più puntuale accertamento e verifica che potrà essere effettuato, all'uopo e secondo le proprie esigenze, proprio da parte dell'eventuale aggiudicatario.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche dei beni e relativi impianti e pertinenze coperte e scoperte, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna dei principali edifici quali la palazzina uffici ed il magazzino di maggiori dimensioni, mediante una sorta di percorso virtuale all'interno degli stessi, nonché implementata da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del presente Procedimento.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura comparando le presenti risultanze letterarie con gli elaborati grafici già uniti come allegati n. "3" et "4".

Passando quindi ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento, si accerta che trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Pescia, nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", contraddistinto dai n.c. 88, 90 et 92 della via Romana (o via Comunale Romana), sviluppantesi nel suo complesso su un'area estesa di forma geometrica irregolare, avente giacitura completamente pianeggiante, con una superficie catastale complessiva che consta in mq. 11.320, ovvero poco più di un ettaro, o quanti effettivamente siano quelli reali, e quindi a corpo e non a misura, ed all'interno della quale si sviluppano ed elevano i vari fabbricati, manufatti anche accessori, tettoie, impianti e/o partizioni impiantistiche, il tutto organizzato e funzionalmente legato all'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento.

Trattasi pertanto di un compendio immobiliare la cui origine può essere fatta risalire plausibilmente ai primi anni '60 per poi evidentemente svilupparsi nel corso degli anni, fino ad arrivare all'attuale consistenza e conformazione, così come accertata in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025.

Un'evoluzione temporale in termini di maggior consistenza sia dell'area pertinenziale che degli edifici e manufatti anche accessori andati a realizzare nell'ambito della stessa, evidentemente improntata nonché finalizzata allo svolgimento dell'attività come già sopra citata, ma che allo stato dei luoghi, ovvero sulla base i quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi effettuati, non è risultata attiva, almeno per quanto attiene il funzionamento degli impianti.

Stante ciò e focalizzando l'attenzione sui due principali edifici che compongono il compendio oggetto della presente disamina, si riferisce essere individuabili nella palazzina uffici e nel magazzino ad essa limitrofo sul lato sud, ovvero i due edifici posti nell'ambito dell'area scoperta individuata e denominata come comparto "A" nei citati elaborati grafici uniti come allegati n. "3" et "4", nonché individuati con i numeri 1 et 3.

Partendo dalla palazzina uffici si riferisce di un edificio avente una conformazione planimetrica pressoché regolare, e sviluppantesi su due livelli fuori terra, comunicanti tra loro per mezzo di scala interna di collegamento, e libera su tutti e quattro i lati.

Risulta avere accesso pedonale dal n.c. 88 della via pubblica Romana (o via Comunale Romana), per mezzo di

una pensilina esterna realizzata in cemento armato con pareti in elevazione rivestite a mattoncini faccia vista e sovrastante soletta in c.a. di copertura, e quindi attraverso la corte scoperta presente sul lato nord, quest'ultima parzialmente pavimentata, e nell'ambito della quale rinveniamo, tra l'altro, anche una pergola di piacevole fattura.

Corte scoperta nella quale, a livello del piano di calpestio, e sottostante al citato pergolato, si accerta anche la presenza di un coperchio a protezione e chiusura della bocca di carico del sottostante serbatoio del gasolio individuato secondo gli atti e documenti tecnici, come avente una capacità di mc. 3, o quanti effettivamente sono.

Serbatoio quest'ultimo a servizio del generatore di calore che ritroviamo ubicato all'interno del locale centrale termica della palazzina uffici.

In linea generale rileviamo che perimetralmente alla palazzina, risultano presenti comunque aree pavimentate, siano esse individuabili come costituite da marciapiedi o semplicemente da piazzali.

Riposizionandosi ora al di sotto della citata pensilina esterna di ingresso ci dirigiamo verso la palazzina uffici per imbattersi in una piccola loggia avente piano di calpestio leggermente rialzato rispetto alla quota della corte esterna, e quindi nella prima principale porta di accesso al piano terreno (o piano primo fuori terra) alla medesima palazzina.

In linea generale si riferisce che tale piano terreno risulta in effetti impostato a quota leggermente superiore al piano di calpestio esterno della corte scoperta pertinenziale che lo circonda.

Detto ciò, ed entrando da tale porta ci troviamo di fronte a due ampi locali di cui uno ad uso di ingresso/attesa e l'altro ad uso di reception, dai quali poi si snodano gli ulteriori locali presenti al piano terreno (o piano primo fuori terra), accertando altresì la presenza della rampa scale che si diparte in estremità nord est, di collegamento con il sovrastante piano.

Locale ingresso/attesa accessibile altresì da un'ulteriore porta di ingresso, posta quest'ultima sul lato opposto della precedente, ovvero sul lato sud della palazzina, anch'essa protetta da una piccola loggia esterna antistante.

In estremità ovest del locale ingresso/attesa è presente quindi un ulteriore ampio locale destinato a sala riunioni, dotato di un'unica porta presente nell'ambito della parete esterna ovest, che consente di accedere direttamente all'esterno, e quindi sempre nell'ambito dell'area scoperta pertinenziale posta su tale lato.

Sul medesimo lato, e sempre accessibile da locale ingresso/attesa risulta presente un ulteriore piccolo locale destinato a ripostiglio, ma all'interno del quale risulta allocato a parete un piccolo boiler elettrico, plausibilmente installato in previsione di eventuali future variazioni di utilizzo e/o destinazione del piccolo locale.

In adiacenza allo stesso, ma accessibile direttamente dall'esterno è presente poi il locale centra termica all'interno del quale risulta installato il generatore di calore a servizio dell'impianto di riscaldamento della palazzina uffici.

Come già puntualizzato nell'ambito della presente perizia, si segnala che sulla base di quanto emerge dall'elenco degli impianti così come riportato nell'allegato "B" al contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5", tale generatore di calore con relativo serbatoio interrato di gasolio, risulterebbero in proprietà della società **** Omissis ****, e non quindi all'attuale società esecutata.

Fatta tale puntualizzazione, si può plausibilmente segnalare, a mero titolo informativo, che la porzione della palazzina uffici appena descritta, ovvero la porzione comprendente oggi l'ampio locale ad uso ingresso/attesa, la sala riunioni, il piccolo ripostiglio ed infine la centrale termica, e quindi la porzione ovest della palazzina, va di fatto ad identificare quella porzione che sulla base della parziale documentazione tecnica messa a disposizione da parte del Comune di Pescia, risulterebbe essere stata in parte già adibita a magazzini, ed in parte invece ampliata.

Dimostrazione di ciò ne è anche il fatto che proprio per tale porzione lato ovest, si rileva in effetti una struttura portante costituita da pilastri in acciaio, ovvero quella originaria struttura oggi tamponatura con muratura di laterizio e protetta superiormente dall'attuale terrazza posta al piano primo nel prosieguo meglio descritta.

In aggetto della facciata lato sud di tale porzione risulta presente una tettoia a sbalzo, avente struttura in elementi prefabbricati, e sulla quale è presente una copertura costituita da semplici lastre ondulate

precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tali, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia.

Riprendendo quindi il percorso virtuale all'interno della palazzina, ci immettiamo ora nell'ampio locale ad uso reception, di accesso ad ulteriori due locali ad uso ufficio, posti in estremità sud, oltre che a locale anti bagno e relativo w.c., ovvero porzione quest'ultima che va ad identificare invece l'originaria consistenza della palazzina uffici, evidentemente poi ampliata con accorpamento anche degli attuali sopra citati locali posti in estremità ovest.

Esaurita la descrizione del piano terreno, passiamo ad analizzare la composizione del sovrastante piano primo (o piano secondo fuori terra), che si ricorda raggiungibile mediante rampa scale interna, posta in estremità nord est, avente uno sviluppo a due rampe parallele intervallate da pianerottoli intermedi di riposo, e con struttura presumibilmente in c.a., o quella che potrà comunque essere accertata, rivestita con elementi scalino in cotto e relativo battiscopa perimetrale, nonché dotata di ringhiera in legno comunque di piacevole aspetto.

Sbarcando pertanto al piano primo, in corrispondenza del piccolo ballatoio, ci imbattiamo in un ampio disimpegno da quale è possibile raggiungere, per tramite di un ulteriore disimpegno di ben più ridotte dimensioni, due locali ad uso ufficio con interposto tra loro il locale bagno w.c..

Il locale ufficio posto in estremità nord, si segnala essere dotato di balcone in aggetto alla facciata su tale lato.

A mero titolo informativo, e quindi come già anche puntualizzato nel contesto del presente paragrafo, si segnala che la pavimentazione di questi ultimi locali ad uso ufficio risulta realizzata in parquet di legno con elementi delle dimensioni di circa cm. 5 x 27, posati mediante tecnica cosiddetta a "lisca di pesce" (o spina di pesce), e quindi diversamente rispetto al resto della pavimentazione presente a tale piano che si ricorda essere in cotto delle dimensioni di cm. 30 x 30.

Riposizionandosi ora nell'ambito dell'ampio locale disimpegno, è possibile accedere anche agli ulteriori due locali sempre ad uso ufficio posti in estremità sud, ognuno di essi dotato di balcone esterno in aggetto alle facciate lati est e sud della palazzina, oltre altro locale di più modeste dimensioni, attualmente allestito ed utilizzato quale "cucinetto", in luogo della sua effettiva destinazione a "sala relax" così come invece risultante dalla parziale documentazione tecnica messa a disposizione del Comune di Pescia.

Puntualizzato tale aspetto, si rileva che da uno dei due menzionati locali ad uso di ufficio, ovvero quello posto in angolo sud ovest, è possibile accedere alla veranda esterna, originariamente destinata a balcone, e dotata quindi di chiusura perimetrale costituita da una struttura in alluminio e specchiature in vetro, in parte satinato, e coperta in lastre di polycarbonato traslucide.

Veranda che consente quindi di raggiungere l'ampia terrazza posta in estremità ovest della palazzina, costituente di fatto la copertura dei locali ripostiglio, sala riunioni e centrale termica posti al sottostante piano terreno.

Terrazza perimetralmente delimitata da parapetto costituito da un muretto basso rifinito sul paramento interno con mattoncini faccia vista, mentre sul paramento esterno intonacato e tinteggiato di colore grigio, protetto da cimasa in cotto, e quindi sovrastante ringhiera metallica a disegno semplice, ovvero della medesima tipologia di quella presente anche per i citati balconi.

All'interno dell'ampia superficie della terrazza rileviamo poi la presenza di un gazebo coperto, avente struttura costituita da montanti in legno, semplicemente ancorati al pavimento, e quindi traversi al di sopra dei quali risulta ancorata la copertura sempre in legno, protetta superiormente da strato guaina di impermeabilizzazione.

Sostanzialmente questa è la composizione e conformazione della palazzina uffici che nel suo complesso si presenta come una struttura comunque di piacevole aspetto architettonico.

Passando ora alla descrizione un poco più dettagliata dell'ulteriore struttura presa in esame, si riferisce di un magazzino sviluppantesi su un solo piano fuori terra, avente una conformazione planimetrica regolare, e posto su distacco rispetto alla palazzina uffici, ovvero a sud di quest'ultima e distanziato dalla stessa di circa mt. 11 o quanto effettivamente sono.

Risulta dotato di un ampio portone di ingresso della larghezza di circa mt. 2,70 che immette in un ampio locale destinato proprio a magazzino/deposito.

In estremità nord ovest dello stesso risultano presenti due locali, destinati ad anti bagno e doccia w.c..

Sul lato opposto si palesano invece ulteriori locali, in parte comunicanti tra loro adibiti sempre a magazzino/ripostiglio.

Si ricorda che tale magazzino risulta avere una copertura costituita da una struttura principale in travi intelaiate prodotte in stabilimento, realizzati in calcestruzzo armato precompresso (C.A.P.), e quindi struttura secondaria costituita da elementi (travetti) delle medesime caratteristiche costruttive, a due falde inclinate del tipo a "capanna", e sovrastante manto in lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tali, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia.

Per concludere si segnala che in aggetto, sulla facciata lato est, risulta presente altresì una tettoia a sbalzo, ovvero quello che rimane di una preesistente tettoia, in quanto allo stato dei luoghi è unicamente rinvenibile la struttura di sostegno di tipo prefabbricato ma senza la relativa sovrastante copertura.

A questo punto si ritiene concludere la disamina ponendo l'attenzione sull'ampia area scoperta pertinenziale che caratterizza il compendio immobiliare, anche in relazione agli ulteriori manufatti ed impianti, anche interrati ivi presenti e che secondo le dinamiche ed interpretazioni dei vari atti e documenti acquisiti agli atti, risultano attribuibili alla in proprietà della società **** Omissis ****, e non quindi all'attuale società esecutata.

Un'analisi quella di seguito riportata che si ritiene quindi utile proporre al fine di far comprendere quanto più possibile la commistione e diversa plausibile situazione giuridica proprio dei vari manufatti ed impianti presenti all'interno del compendio immobiliare, ovvero all'interno dell'area scoperta pertinenziale ad esso asservita.

Analisi che però deve tuttavia considerarsi indicativa ed avente solo scopo informativo di tutta quella situazione a livello giuridico che potrà scaturire dalle risultanze e riscontri che potranno emergere, anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica, e prospettanti una situazione se non del tutto, ma anche in parte diversa dalla stessa, alla luce anche del fatto che è pendente per la società appena sopra citata un Procedimento Penale rubricato al n. 2879/2017 R.G.N.R. e n. 263/2018 R.G.N.R. presso il Tribunale di Pistoia.

Perizia questa che si segnala infatti redatta nel contesto di un Procedimento Esecutivo, e che quindi esula dal conoscere le effettive volontà e le dinamiche anche interne che sono intercorse tra le società e/o soggetti comunque titolari delle società che si sono susseguite nella proprietà dei beni ed impianti, soprattutto alla luce della contraddittorietà che si rileva tra i vari atti pubblici e/o privati che hanno trattato e argomentato in merito al compendio immobiliare.

Detto ciò si relazione ora in merito proprio all'ampia area scoperta pertinenziale andando ad illustrare tutto quello che risulta presente all'interno della stessa, ovvero quello che almeno è risultato visibile e tangibile in sede dei sopralluoghi effettuati, preannunciando quindi da subito che nell'esposizione che ne viene fatto, risultano evidentemente presenti anche impianti e/o manufatti attribuibili in proprietà alla società **** Omissis **** sulla base di quanto riportato nell'allegato "B" al contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "5", e quindi tenendo fermi come beni ed impianti invece attribuibili all'attuale società esecutata quelli indicativamente elencati, tra l'altro, nella parte iniziale del presente paragrafo, ed ai quali si ritiene plausibile andare ad aggiungere anche i due pozzi interrati così come già individuati e descritti al paragrafo "servitu', censo, livello, usi civici".

Procedendo quindi in tal senso, così come accertato allo stato dei luoghi, e quindi sulla base delle attuali delimitazioni e recinzioni presenti in loco, si delinea un'impostazione che ci presenta l'intero compendio come suddiviso sostanzialmente in tre distinti comparti, evidentemente adiacenti tra loro nonché comunicanti attraverso un'area di accesso e manovra condivisa, rimandando in tal senso all'elaborato grafico indicativo che è stato redatto per l'occasione, e che si unisce alla presente come allegato n. "3".

Il primo di essi, ovvero il comparto denominato per l'occasione con la lettera "A" nel grafico appena sopra citato, risulta caratterizzato dalla presenza della menzionata palazzina uffici, oltre due magazzini di cui uno di più ampie dimensioni, e già descritti in precedenza, oltre ad un piccolo manufatto in estremità nord est, individuabile come "sottostazione antincendio", avente copertura costituita da lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit.

All'interno dello stesso si accerta la presenza di impianto/pompe di sollevamento.

Antistante alla porta di accesso al piccolo citato manufatto, e quindi nell'ambito dell'area scoperta, risultano presenti, a livello del piano di calpestio, sia una lapide in cemento di forma rotonda con al centro un chiusino, ed immediatamente accanto un coperchio in acciaio zincato.

Non è dato sapere quale delle due aperture sia quella riferita al pozzo artesiano interrato che si ritiene sia presente in tale area, ovvero se tutte e due a servizio dello stesso con all'interno in una di esse eventuali impianti di comando della pompa di sollevamento, oppure se una di esse risulta invece a servizio di eventuale ulteriore pozzo e/o serbatoio interrato ivi allocato.

Presunta la presenza di tale pozzo, non è dato sapere però la sua consistenza e profondità, a chi o cosa è asservito, e se regolarmente denunciato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

Proseguendo il percorso virtuale in senso antiorario, si accerta che in prossimità quindi del manufatto appena sopra citato, risultano presenti due serbatoi fuori terra di forma cilindrica, di importante consistenza, ovvero aventi una capacità ciascuno di circa mc. 100 e quindi un'altezza che dal piano di calpestio esterno, è indicata in circa mt. 8,00, e realizzati presumibilmente in lamiera di acciaio.

Serbatoi che risultano delimitati e quindi circoscritti da una recinzione in muratura e comunicanti tra loro sulla sommità per mezzo di una passerella metallica, quest'ultima raggiungibile per mezzo di scala verticale con gabbia di sicurezza posta in aderenza ad uno dei due serbatoi.

Tra i due risulta poi presente, sul lato est, una tettoia a sbalzo con struttura metallica con copertura in lastre di lamiera grecata a protezione del punto di carico e/o scarico (punto di travaso).

Da tale tettoia si diparte poi una struttura tralicciata quale supporto aereo per il passaggio della tubazione che si sviluppa fino ad arrivare alla tettoia di carico posta centralmente al comparto in esame, e comunque descritta nel prosieguo.

Tenendo ferma ancora l'estremità ovest del comparto, si rileva che in prosecuzione dei due serbatoi, verso sud, risulta presente un'ampia tettoia che si estende per una lunghezza di oltre mt. 20,00, anch'essa avente struttura metallica, e manto di copertura sempre in lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, ed al di sotto della quale risulta presente una colonnina erogatrice.

In prosecuzione ancora della stessa risulta presente altra tettoia con copertura in lastre di lamiera grecata.

In adiacenza alla stessa, e quindi sul lato est rileviamo la presenza di ulteriori due serbatoi fuori terra di forma cilindrica, anche questi di importante consistenza, ovvero aventi una capacità ciascuno di circa mc. 860 e quindi un'altezza che dal piano di calpestio esterno è indicata in circa mt. 11,00/12,00, e realizzati presumibilmente in lamiera di acciaio.

Serbatoi che risultano delimitati e quindi circoscritti da una recinzione in muratura e comunicanti tra loro sulla sommità per mezzo di una passerella metallica, quest'ultima raggiungibile per mezzo delle scale che corrono perimetralmente ed in aderenza ai due serbatoi.

In prossimità degli stessi sul lato nord, ovvero ancorate alla muratura presente su tale lato che le delimita, risultano presenti due tettoie a sbalzo con copertura in lastre di lamiera grecata, a protezione dei punti di carico e/o scarico (punti di travaso) del gasolio e della nafta.

Volgendo ancora lo sguardo ad est, rileviamo la presenza ancora, di un ulteriore serbatoio fuori terra, anch'esso delimitato e circoscritto da recinzione in muratura, avente forma sempre cilindrica, ed una capacità di circa mc. 309 e quindi un'altezza che dal piano di calpestio esterno è indicata in circa mt. 11,00/12,00, nonché realizzato presumibilmente in lamiera di acciaio.

Serbatoio la cui sommità è raggiungibile per mezzo della scala che corre perimetralmente ed in aderenza al serbatoio.

In estremità est dello stesso, ovvero ancorate alla muratura presente su tale lato che la delimita, risulta presente una tettoia a sbalzo con copertura in lastre di lamiera grecata, a protezione del punto di carico e/o scarico (punto di travaso) del gasolio.

Da tale tettoia si diparte poi una struttura tralicciata quale supporto aereo per il passaggio della tubazione che si sviluppa fino ad arrivare al traliccio presente nell'ambito del piazzale posto su tale lato.

Ebbene si rileva che nello spazio intercorrente tra i muri di delimitazione del serbatoio in ultimo descritto e quelli in precedenza descritti, ovvero quelli della capacità di mc. 860, risulta presente una piccola area scoperta pavimentata in battuto di cemento ove risulta presente un serbatoio fuori terra, di ben più ridotte dimensioni rispetto a quelli di cui sopra.

In tale zona è presente altresì una tettoia sommariamente strutturata ed avente copertura costituita da lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit.

Proseguendo ora sempre verso est rileva la presenza di un piccolo manufatto elevato su un solo piano fuori terra, della consistenza di appena mq. 5 o quanti siano, ed altezza media interna di circa mt. 2,36, già adibito ad "ufficio pesa".

Proseguendo il percorso sempre in senso antiorario, e quindi ora dirigendosi verso nord, accertiamo la presenza del magazzino di maggiori dimensioni già in precedenza descritto, ma che si precisa essere presente, lungo il suo lato ovest ed in aderenza allo stesso, una tettoia di ampie dimensioni con struttura metallica e copertura in lastre di lamiera grecata.

E' da quest'ultima tettoia che si dirama, aerea, una tubazione che si sviluppa fino ad arrivare alla già menzionata, ma non ancora descritta, tettoia di carico posta centralmente al comparto in esame.

Ecco che quindi si coglie ora l'occasione per procedere in tal senso, segnalando che trattasi di una tettoia anch'essa di ampie dimensioni avente supporti e struttura metallica, posta sostanzialmente al centro del comparto in esame, ovvero al centro di tutti i manufatti, edifici ed impianti che si sviluppano quindi perimetralmente al comparto, compreso evidentemente anche la palazzina uffici.

Risulta avere coperta del tipo a "padiglione" costituita da lastre di lamiera grecata.

Evidentemente, non rimane quindi che segnalare, a completamento del percorso virtuale, la presenza nell'ambito del comparto, della palazzina uffici e dell'ulteriore piccolo magazzino ad essa limitrofo in estremità nord ovest, questi ultimi già ampiamente descritti ed analizzati in precedenza.

L'intero descritto comparto denominato ed individuato come "A", risulta nella sua quasi totalità pavimentato in parte in conglomerato bituminoso ed in parte in battuto di cemento, e per le residue porzioni lasciato invece inerbito, o comunque con presenza di aiuole.

Porzione di area lasciata inerbita che si individua sostanzialmente nella sua estremità sud, ed in minima parte in estremità nord e nord est, ovvero in prospienza della palazzina uffici su tali lati.

Per quanto potuto accertare in loco, e saldo diversamente, tutti serbatoi fuori terra sono risultati vuoti e quindi plausibilmente disattivati.

Diversamente non ci si può esprimere invece in relazione ai numerosi serbatoi interrati che secondo i dati e documentazione tecnica che è stato possibile acquisire, risulterebbero invece effettivamente presenti nell'ambito del comparto appena descritto, ma per i quali non siamo in possesso di documentazione che ne attesti la loro effettiva condizione e situazione, ovvero se risultano vuoti e bonificati.

Per quanto attiene poi le recinzioni presenti a delimitazione del comparto in esame, le stesse risultano di diverse tipologie e consistenza, rilevando che su parte del lato nord e per intero sui lati ovest e sud, risulta presente una recinzione costituita da lastre di cemento armato colato faccia a vista con disegno riportato in rilievo, mentre sul lato est risulta presente una recinzione in blocchi di calcestruzzo di tipo "splittati", con anche sovrastanti, per porzione, pannellature tipo "sandwich" o similare.

La residua porzione lato nord, ovvero quella antistante la palazzina uffici su tale lato, e dove è presente l'accesso pedonale contraddistinto dal n.c. 88 della pubblica via Romana (o via Comunale Romana) risulta invece costituita da muretto basso in mattoni e sovrastanti pannelli modulari in calcestruzzo vibro - compresso.

Se ne approfitta per segnalare che in adiacenza a tale ingresso, sul lato est, risulta presente un'ulteriore ancora accesso di tipo pedonale, in quanto costituito da un cancellino avente una larghezza di appena circa mt. 1,75/1,80.

Ulteriore acceso, questa volta carrabile lo rintracciamo ancora sul lato nord, oltre ad ulteriori ancora tre accessi carrabili, questi ultimi posti tutti nell'ambito della recinzione posta sul lato est, di cui uno contraddistinto dal n.c. 92, ovvero l'unico accesso dotato di cancello automatico di tipo scorrevole comandato elettronicamente.

In effetti si rileva per gli altri accessi carrabili, la presenza di cancelli metallici scorrevoli, ma di fatto apribili manualmente.

Piccolo particolare che si ritiene comunque utile segnalare in tal senso, riguarda il fatto che secondo quanto rilevabile dall'elenco stilato nel più volte menzionato allegato "B" al contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, nonché unito in copia alla presente come allegato n. "5", risulterebbe che anche il, predetto cancello automatico sia annoverabile tra le attrezzature

da attribuire in proprietà alla società **** Omissis ****, e non quindi all'attuale società esecutata.

Detto ciò si rileva perimetralmente all'intero comparto così come impostato allo stato dei luoghi, la presenza intervallati tra loro, di lampioni evidentemente necessari per l'illuminazione notturna.

Non è dato sapere se gli stessi sono o meno funzionanti e soprattutto a quale contatore elettrico sia collegati. Risulterebbe altresì presente impianto di sorveglianze con telecamere.

Passando ora ad analizzare il secondo comparto, ovvero il comparto già adibito a spazio di sosta e manovra automezzi e denominato per l'occasione con la lettera "B" nel grafico unito come allegato n. "3", si segnala che nell'ambito dello stesso risulta presente una riserva idrica (bacino di accumulo) ricavata entro terra avente una capacità dichiarata in circa mc. 330, o quanti effettivamente siano, evidentemente realizzata a servizio dell'impianto antincendio, reso impermeabile con apposita membrana presumibilmente in HDPE (polietilene ad alta densità) o similare, e di cui non è dato conoscere la effettiva profondità.

L'area perimetrale alla stessa risulta completamente recintata ed accessibile da un piccolo cancellino metallico ricavato in estremità nord della recinzione lato est, ed anche da altro passaggio posto quest'ultimo nell'ambito invece della recinzione presente sul lato nord, a delimitazione con il comparto denominato ed individuato con la lettera "C" descritto nel prosieguo, ovvero comunicante quindi con quest'ultimo.

In adiacenza a quest'ultima recinzione è stato ricavato un locale sommariamente strutturato, ovvero coperto da una tettoia a sbalzo delimitata perimetralmente da pannellature in polycarbonato alveolare traslucido, all'interno del quale risultano allocate pompe, utilizzate plausibilmente per il prelievo dell'acqua a servizio dell'impianto antincendio.

Nell'ambito della restante consistenza dell'area scoperta si riferisce della presenza, in estremità sud est, di un piccolo box in lamiera, di modeste dimensioni sia planimetriche che di altezza, in adiacenza del quale è presente un palo della linea telefonica.

Per quanto possa tornare utile si segnala anche la presenza di una piccola caldaia ancorata alla recinzione lato est, evidentemente non più funzionante e della quale non è dato sapere l'originaria utilità.

Nell'immediata vicinanza di tale caldaia, e quindi in prossimità della recinzione sul lato est si segnala la presenza, almeno alle date dei sopralluoghi effettuati, di una struttura metallica tralicciata con copertura costituita da telo in PVC di colore verde, al di sotto della quale sono risultate parcheggiate un'autovettura marca "Mercedes" ed un furgone marca "Iveco", che secondo quanto riferito proprio in sede di sopralluoghi, risulterebbero oggetto di sequestro nell'ambito del Procedimento Penale rubricato al n. 2879/2017 R.G.N.R. e n. 263/2018 R.G.N.R. presso il Tribunale di Pistoia.

Atteso ciò si evidenzia che l'intera area, eccezion fatta evidentemente per quanto attiene il citato bacino di accumulo, risulta caratterizzata da una pavimentazione costituita sostanzialmente da pietrisco e comunque da erbe ed arbusti nati spontaneamente.

Non è dato sapere se al di sotto di tale strato di pietrisco vi sia o meno una ulteriore pavimentazione, alla luce del fatto che secondo riprese fotografiche aeree storiche, parrebbe evidente la presenza di una pavimentazione in conglomerato bituminoso tipo "asfalto" o similare.

Passando ora alle recinzioni presenti a delimitazione del comparto in esame, le stesse risultano di diverse tipologie e consistenza, rilevando che sul lato nord e sul lato est, ovvero a delimitazione rispettivamente con i comparti denominati ed individuati come "C" ed "A", risulta costituita da lastre di cemento armato colato faccia a vista con disegno riportato in rilievo, mentre sui lati sud ed ovest costituita da semplice rete metallica plastificata a maglie sciolte sorretta da paletti in cemento.

In particolare si rileva che sul lato sud, tale recinzione risulta integrata con una rete frangivista di colore verde, nonché da pannellature metalliche costituite da telaio in tubi di acciaio zincato e rete elettrosaldata.

Si segnala infine che il comparto in esame risulta avere accesso carrabile per mezzo di cancello metallico scorrevole ed apribile manualmente, posto in estremità nord est dello stesso.

Passando ora ad analizzare il terzo ed ultimo comparto, ovvero il comparto già adibito ad area stoccaggio, carico e scarico GPL e denominato per l'occasione con la lettera "C" nel grafico unito come allegato n. "3", si segnala che nell'ambito dello stesso risulta presente unicamente il manufatto elevato su un unico piano fuori terra all'interno del quale risultano presenti due distinti locali, uno dei quali adibito a sala quadri elettrici di

comando, mentre l'altra all'interno della quale risultano alloggiare le pompe a servizio evidentemente dell'impianto antincendio.

Risultano altresì presenti, come ubicate approssimativamente nell'area centrale del comparto, le due baie di carico e scarico del GPL, costituite da strutture murarie in c.a. in elevazione alle quali risultano poi ancorate le strutture metalliche a supporto rispettivamente della tettoia e della pensilina di copertura, oltre ulteriore tettoia anch'essa avente setti murari in c.a. e coperta con elementi di tipo prefabbricato, quest'ultima a protezione delle pompe e compressori.

In prossimità di quest'ultima tettoia, risulta presente il muro in elevazione sempre realizzato con struttura in c.a., che si sviluppa planimetricamente per formare un rettangolo, all'interno del quale risulta tumulato il serbatoio del GPL dichiarato come avere una consistenza di mc. 100.

Serbatoio quindi interrato da un cumulo di terreno contenuto entro il perimetro della citata muratura in elevazione, la cui sommità è raggiungibile per mezzo di scaletta metallica a due rampe ortogonali, e quindi per mezzo di passerella sommitale anch'essa metallica.

A mero titolo informativo si segnala che tra la tettoia in c.a. posta a nord, precedentemente descritta, e il muro di contenimento del serbatoio tumulato, risulta presente una ulteriore piccola tettoia di modesta entità ed evidentemente precaria.

Segnalato tale particolare si evidenzia che in prossimità del muro di contenimento del serbatoio tumulato, sulla sua estremità ovest, risulta presente un ulteriore ancora serbatoio, ma questa volta fuori terra per il quale non è conosciuta la consistenza ed utilità.

Per quanto attiene anche il serbatoio tumulato è non è dato conoscere se lo stesso risulti effettivamente vuoto e bonificato,

L'area scoperta ricompresa all'interno del comparto in esame risulta parzialmente pavimentata in conglomerato bituminoso tipo "asfalto", e parzialmente lasciata inerbita, con presenza anche di aiuole verdi.

In tal senso si indica che in estremità nord del comparto risulta presente un'area completamente inerbita, e nell'ambito della quale si presume sia presente un pozzo così come descritto nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 07.07.1979, già unito in copia come allegato n. "14".

E' d'obbligo il condizionale in quanto sulla base dello stato dei luoghi, vista la presenza di vegetazione ed erba alta, non è stato possibile accertare l'effettiva presenza di elementi e/o chiusini a dimostrazione dell'effettiva presenza di un pozzo in tale zona, se non rilevare la presenza di un piccolo manufatto sommariamente realizzato a plausibile protezione degli impianti a servizio proprio del pozzo artesiano.

Stante ciò non è dato sapere per quest'ultimo, ove effettivamente presente, le dimensioni e profondità, e se dotato, come presumibile, di pompa sommersa per attingimento dell'acqua.

Quello che è stato possibile verificare in loco è la presenza nell'ambito della recinzione lato ovest, nella sua estremità nord, della presenza di un passaggio costituito da una porta con struttura metallica, che dall'interno della citata area a verde, consente di accedere all'esterno del compendio immobiliare, e questo plausibilmente, in ottemperanza a quanto appunto previsto nel citato atto pubblico in tema di servitù di utilizzo del pozzo a favore di terze persone.

Presunta la presenza di tale pozzo, non è dato sapere però la sua consistenza e profondità, a chi o cosa è asservito, e se regolarmente denunciato ai competenti organi Provinciali e/o Regionali.

In merito al pozzo in questione si rimanda comunque a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici".

Per quanto riguarda infine le recinzioni a delimitazione del comparto in esame, e stante la sua conformazione planimetrica pressoché triangolare, si rileva la presenza sui lati sud ed ovest di recinzione costituita da lastre di cemento armato colato faccia a vista con disegno riportato in rilievo, mentre sul lato est, ovvero in prospicienza con la pubblica via Romana (o Via Comunale Romana), di recinzione realizzata in blocchi di calcestruzzo di tipo "splittati".

Nell'ambito di quest'ultimo tratto risultano presenti due ampie aperture carrabili dotate di cancelli metallici di tipo scorrevoli apribili manualmente, oltre un ulteriore accesso carrabile posto invece nell'ambito della recinzione presente sul lato sud, anch'esso dotato di cancello metallico scorrevole apribile manualmente.

Analizzate e descritte le aree scoperte individuate come comparti "A", "B", et "C" nel grafico unito come allegato

n. "3", si conclude con segnalare che a completamento dell'intero compendio, si individua una ulteriore area scoperta, individuabile come area di accesso e manovra condivisa tra i tre comparti, in quanto direttamente comunicante nonché accessibile dalla pubblica via Romana (o Via Comunale Romana).

Trattasi quindi di un'area di collegamento funzionale che si estende da sud verso nord, con forma irregolare, nella sua quasi totalità pavimentata in conglomerato bituminoso tipo "asfalto", ed in minima parte caratterizzata dalla presenza di aiuola a verde.

E' utile evidenziare come nell'ambito della stessa, risultano presenti una piattaforma ed una stadera per la pesa degli automezzi e/o autocisterne.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo eventuali vizi occulti, impianti e/o manufatti non rilevabili alla data dei sopralluoghi effettuati, e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, e quindi in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata del bene staggito.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione degli elaborati grafici schematici ed indicativi uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4", nonché delle ricognizioni fotografiche unite invece come allegati n. "24.1" per quanto attiene la palazzina uffici, n. "24.2" per quanto attiene il piccolo box/magazzino, n. "24.3" per quanto attiene il magazzino di maggiori dimensioni, n. "24.4" per quanto attiene il comparto ricomprendente l'area di sosta e manovra automezzi e la riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra), ed infine n. "24.5" per quanto attiene il comparto già adibito ad area stoccaggio, carico e scarico GPL, e relative planimetrie indicative di ciascun punto di vista delle riprese fotografiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sulla base di quanto è stato possibile accertare in sede dei sopralluoghi effettuati, che si ricorda effettuati nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025, il compendio immobiliare è risultato libero, come anche accertato dal personale presente per l'occasione in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

A conferma di tale constatazione si rileva che anche nel più volte menzionato contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita, autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, già unito in copia come allegato n. "5", all'art. 3 "garanzie dell'affittante", punto 3.c), viene testualmente indicato che "i beni immobili non sono di proprietà dell'affittante, che li detiene in forza di contratto di locazione scaduto il 31 dicembre 2022, ed in merito al quale l'affittuaria si dichiara ben edotta essendo essa stessa la locatrice dell'immobile", ove con la qualifica di "affittante" deve intendersi in questo specifico caso la società **** Omissis ****, mentre come "affittuaria", l'attuale società esecutata **** Omissis ****.

Stante ciò ed appurate le dinamiche non del tutto chiare in merito alla proprietà dei beni ed impianti presenti all'interno del compendio immobiliare si ritiene comunque utile procedere con una descrizione dei vari contratti di locazione che sono stati rintracciati e forniti da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, al fine comunque di chiarire anche eventuali perplessità e/o dubbi nel merito.

In prima battuta si è accertata la presenza di contratti di locazione ancora precedenti a quelli che di seguito vengono descritti, ma che di fatto si ritiene non utile e non opportuno riportare una loro descrizione in questa occasione, in quanto attinenti il compendio immobiliare con quella consistenza e conformazione anche catastale diversa a quanto invece oggi risulta dalla documentazione agli atti.

Premesso tale aspetto si segnala che con contratto di locazione di immobili non abitativi del 01.01.2011 registrato a Pescia in data 12.01.2011 al n. 78 serie 3[^], l'attuale società esecutata **** Omissis **** ha concesso in locazione all'allora società **** Omissis **** il compendio immobiliare all'epoca individuato sul foglio di mappa n. 102 dai mappali n. 978 et n. 109 subalterno 2, per canone annuo determinato in € 80.000,00 oltre IVA di legge, e con termine a tutto il 31.12.2016 con la formula per la quale il contratto si doveva intendere "rinnovato di un uguale periodo se una delle parti non dovesse aver dato disdetta con lettera raccomandata a.r. con un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla scadenza naturale".

Con successivo atto di modifica del 01.01.2014 registrato a Pescia in data 16.01.2014 al n. 160 serie 3[^], le parti hanno sostanzialmente rettificato il corrispettivo annuo del canone che è stato variato in € 20.000,00, a fare inizio dal 01.01.2014 al 31.12.2016, oltre naturalmente IVA di legge.

Con successivo ancora atto di modifica del 23.12.2016 registrato a Pescia in data 18.01.2017 al n. 67 serie 3[^], le parti, alla luce del rinnovo di ulteriori sei anni come previsto nel contratto di locazione del 01.01.2011, hanno nuovamente rettificato il corrispettivo annuo del canone che è stato mantenuto in € 20.000,00, a fare inizio dal 01.01.2017 fino al 31.12.2022, oltre naturalmente IVA di legge.

A seguito di quest'ultima atto a rettifica, da quanto fornito allo scrivente da parte della sopra richiamata Agenzia delle Entrate.

Come allegato "25" si unisce copia dei contratti di locazione e successivi atti a rettifica appena sopra descritti.

In merito allo stato di occupazione, correlato alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziarie, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche periodiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario che verrà nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1982 al 04/11/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Antonio Noto	09/06/1982	60.952	2.919
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	18/06/1982		1517
		Registrazione			
Dal 11/09/1992 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Antonio Noto	11/09/1992	100.309	6.664

Dal 23/06/2010 al 04/11/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	16/09/1992	3573	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	24/09/1992	853	
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Simone Monacò	23/06/2010	6.251	3.889
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	29/06/2010	3080	1824
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla “certificazione sostitutiva notarile” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. Andrea Fontecchia del distretto notarile di Roma Velletri e Civitavecchia in data 09.07.2025, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo “completezza documentazione”.

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo “completezza documentazione”.

In via preliminare, e per meglio comprendere quanto nel prosieguo riportato è necessario visualizzare ed immaginare il compendio immobiliare de quo, non come un unico lotto così come attualmente risulta agli atti catastali, ma bensì come suddiviso in due distinte porzioni, ognuna delle quali interessata da un proprio percorso che ha previsto la stipula di più atti traslativi, ma che evidentemente hanno condotto poi all'attuale univoca situazione giuridica del bene.

Quindi di seguito si è inteso distinguere la descrizione come suddivisa in due distinti punti, ovvero punto 1) et punto 2), ognuno di essi con riportate le risultanze delle verifiche effettuate con elencazione e disamina dei vari atti traslativi, riportati in ordine cronologico a ritroso, partendo dal punto fermo che all'attualità l'area sulla quale insiste il compendio immobiliare in argomento, con relative aree scoperte pertinenziali, risulta identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 102 dal mappale n. 109 di complessivi mq. 11.320.

In tal senso, quanto riportato al punto 1) che segue riguarda la porzione del compendio già avente una propria identificazione catastale e consistenza pari a mq. 3.760, ovvero la porzione identificabile sommariamente nel comparto denominato con la lettera "A" nella planimetria generale in scala 1:200 schematica ed indicativa già unita come allegato n. "3", e conseguentemente nella tavola grafica (individuata come Tav. 2 di 3 in scala 1:100 schematiche ed indicativa unita come allegato n. "4", mentre quanto riportato al punto 2) riguarda invece la residua porzione anch'essa già avente una propria identificazione catastale e consistenza pari a mq. 7.560, ovvero la porzione identificabile sommariamente nei comparti denominati con le lettere "B" et "C" nei citati elaborati grafici, e quindi per una superficie catastale complessiva di entrambe le porzioni pari appunto ai citati mq. 11.320.

Stante ciò si invita alla lettura dei punti che segue:

Punto 1) _ porzione del compendio immobiliare già avente superficie catastale di mq. 3.760

Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Antonio Noto in data 09.06.1982 repertorio n. 60.952 raccolta n. 2.919, registrato a Pescia in data 28.06.1982 al n. 2098, ivi trascritto in data 18.06.1982 al n. 1517 del Registro Particolare, la società **** Omissis **** si è resa acquirente, per quanto di interesse, di un "complesso di fabbricati e piazzali ad uso di deposito oli combustibili, posto in Comune di Pescia, frazione Alberghi, località Zaira, e precisamente un piccolo capannone ad uso di magazzino per oli combustibili e lubrificanti, altro piccolo fabbricato per deposito contenitori petrolio lampante o kerosene e fabbricato per uffici; il tutto su un appezzamento di terreno con superficie di metri quadrati tremilasettecentosessanta (mq. 3.760)", per acquisto fattone dall'allora società proprietaria **** Omissis ****.

Piccolo appunto per segnalare che in tale atto viene indicata come località ove risulta ubicato il bene, come denominata "Alberghi", laddove all'attualità deve intendersi località "Castellare di Pescia".

Da tale atto si rileva inoltre che ai fini catastali i beni oggetto di vendita non erano stati ancora denunciati al Catasto Fabbricati (ovvero all'epoca Nuovo Catasto Edilio Urbano) in quanto di recente costruzione, andando quindi a precisare che l'area sulla quale insistevano i fabbricati ed i piazzali era rappresentata al Catasto Terreni (ovvero all'epoca Nuovo Catasto Terreni) nel foglio di mappa n. 102 dai mappali n. 533 di mq. 2.000 et n. 109 di mq. 1.760, e quindi per complessivi mq. 3.760.

Per quanto possa tornare utile ai fini di una più chiara individuazione della porzione di compendio all'epoca andata ad acquistare, si riferisce che la stessa, approssimativamente, risulta individuabile come comparto denominato con la lettera "A" nei grafici schematici ed indicativi già uniti come allegati n. "3", et n. "4", ovvero all'intero del quale risultano ancora oggi presenti la palazzina uffici, il box/magazzino, oltre l'ulteriore magazzino di maggiori dimensioni, e quindi in linea generale con quella consistenza appunto descritta anche nell'atto pubblico in argomento.

Per quanto riguarda invece gli impianti evidentemente già presenti all'epoca all'interno del compendio immobiliare, fatto salvi quelli ulteriori eventualmente installati in epoca successiva, e quindi in relazione alla loro proprietà, il presente atto pubblico ci può venire in aiuto al fine di meglio comprendere e/o interpretare quanto anche già segnalato in tal senso al paragrafo "consistenza".

In effetti, andando ad analizzare il verbale di assemblea appositamente redatto dai soci della società ****

Omissis **** al fine di discutere e quindi autorizzare l'acquisto poi andato ad effettuare proprio con il presente atto pubblico, si rileva quanto testualmente riportato, ovvero che "dopo ampio dibattito l'assemblea all'unanimità delibera di autorizzare l'amministratore unico signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** ed ivi residente in **** Omissis ****, ad acquistare in nome e per conto della società **** Omissis **** il seguente complesso immobiliare sito in Comune di Pescia, lungo la via Romana, con gli impianti installati sopra, fissi ed infissi, di proprietà della società **** Omissis **** ed esattamente: un appezzamento di terreno di circa mq. 3.760 oltreomissis.....; compreso il complesso di fabbricati e piazzali ad uso di deposito olii combustibili

Analizzando il contenuto di tale verbale, non è propriamente chiaro se era inteso andare ad acquistare anche i cosiddetti "impianti installati sopra, fissi ed infissi", o se era una semplice constatazione del fatto che nell'ambito del complesso risultavano presenti tali impianti, stante però il fatto che dal tenore letterario di quanto poi riportato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Antonio Noto in data 09.06.1982, gli stessi di fatto non vengono più menzionati, ma rileviamo unicamente la descrizione dettagliata degli immobili e dell'area pertinenziale destinata a piazzali.

Dall'altra parte non viene però nemmeno precisato che gli impianti presenti rimanevano in proprietà alla società venditrice **** Omissis ****.

Circostanza questa che lascia anche in questo caso dubbi interpretativi, fermo restando che gli impianti attualmente presenti nella porzione del compendio immobiliare oggetto dell'atto pubblico in argomento, risultano di fatto riportati, in elenco, nell'allegato "B" del contratto ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita, autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, già unito in copia alla presente come allegato n. "5", e quindi ivi considerati, ad oggi, in proprietà della società con l'attuale denominazione di **** Omissis ****, ovvero non di proprietà dell'attuale società eseguita.

Per maggiore chiarezza di quanto appena sopra analizzato ed esposto si unisce, come allegato n. "9", copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Antonio Noto in data 09.06.1982, comprensivo quindi del verbale di assemblea unito allo stesso come allegato "A", con relativa nota di trascrizione di corredo.

Precedentemente la società **** Omissis **** ne era pervenuta in proprietà in virtù di "atto di costituzione di società in accomandita semplice" autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi in data 17.12.1980 repertorio n. 10.372, trascritto a Pescia in data 16.01.1981 al n. 195 del Registro Generale e n. 145 del Registro Particolare, con il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno costituito la predetta società, con conferimento nella stessa, da parte del signor **** Omissis ****, dei propri beni acquistati precedentemente, e che vengono in tale atto descritti nel modo seguente: "complesso di fabbricati e piazzali ad uso di "deposito oli combustibili", posto in Comune di Pescia frazione di Alberghi località "Zaira", e precisamente un piccolo capannone ad uso di magazzino per oli combustibili e lubrificanti, altro piccolo fabbricato per deposito contenitori "petrolio lampante o kerosene", fabbricato per uffici, il tutto su appezzamento di terreno di mq. 3.760", ovvero quanto all'epoca rappresentato al Catasto Terreni (all'epoca Nuovo Catasto Terreni) nel foglio di mappa n. 102 dai mappali n. 533 et n. 109, e quindi per complessivi mq. 3.760.

Da quanto rilevabile, nessuna menzione viene fatta in tale atto per quanto attiene gli impianti presenti all'interno di tale complesso.

Per quanto occorrer possa, in relazione anche agli atti traslativi riportati al punto 2) che segue, si segnala che nel medesimo atto il signor **** Omissis **** ha dichiarato di essere coniugato ma di aver optato per il regime della separazione dei beni con la moglie signora **** Omissis **** in forza di apposito atto ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 24.04.1950 repertorio n. 35.239/12.720, registrato a Pescia in data 07.05.1980 al n. 1755, volume n. 223.

Come allegato n. "10" si riporta copia dell'"atto di costituzione di società in accomandita semplice" autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi in data 17.12.1980, con relativa nota di trascrizione.

Precedentemente ancora il signor **** Omissis **** era pervenuto in proprietà della porzione in argomento in virtù di due distinti atti traslativi come meglio di seguito riportati:

-atto pubblico di permuta ai rogiti del notaio Renzo Lazzereschi di Lucca in data 17.02.1972 repertorio n. 53.782 fascicolo n. 5.553, registrato a Lucca in data 08.03.1972 al n. 171 vol. 482, trascritto a Pescia in data

20.03.1972 al n. 682 del Registro Generale e n. 515 del Registro Particolare, per acquisto fattone a titolo di permuta dalla signora **** Omissis ****.

Con tale atto il signor **** Omissis **** si era reso pertanto titolare dei diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno seminativo arborato, della superficie catastale di mq. 2.000, posto in Comune di Pescia, frazione di Castellare, località "Zaira", e rappresentato al Catasto Terreni (ovvero all'epoca Nuovo Catasto Terreni) nel foglio di mappa n. 102 dal mappale n. 533.

Come allegato n. "11" si riporta copia dell'atto pubblico di permuta ai rogiti del notaio Renzo Lazzereschi di Lucca in data 17.02.1972.

-atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 18.11.1966 repertorio n. 14.515 fascicolo n. 5783, registrato a Pescia in data 23.11.1966 al n. 1846 vol. 197, ivi trascritto in data 24.11.1966 al n. 1822 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis ****.

Con tale atto il signor **** Omissis **** si era reso pertanto titolare dei diritti di piena ed esclusiva proprietà di "un appezzamento di terreno di forma triangolare, posto in Comune di Pescia, frazione di Castellare, località "Zaira", della superficie catastale di mq. 2.850", e rappresentato al Catasto Terreni (ovvero all'epoca Nuovo Catasto Terreni) nel foglio di mappa n. 102 dal mappale n. 109 per intero.

Per giusta correlazione delle superfici catastali così come riportate nei precedenti atti, si segnala che il mappale n. 109, alla data dell'atto in argomento, e quindi al 18.11.1966, identificava un terreno di maggior consistenza, successivamente poi frazionato in tre distinte porzioni che hanno dato origine ai mappali n. 588 di catastali mq. 150, inglobata poi nella nuova maggior consistenza della viabilità della via Romana (o via comunale Romana), e quindi al mappale n. 109 di residui mq. 1760, quest'ultimo evidentemente ad identificazione dell'area oggi facente parte del compendio immobiliare in argomento.

Come allegato n. "12" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 18.11.1966.

Punto 2) _ porzione del compendio immobiliare già avente superficie catastale di mq. 7.560

Con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010 repertorio n. 6.251 raccolta n. 3.889, trascritto a Pescia in data 29.06.2010 al n. 3080 del Registro generale e n. 1824 del Registro Particolare, la società **** Omissis **** si è resa acquirente, per quanto di interesse, di "serbatoio per Gas Propano Liquido (GPL) tumulato in muro di cemento armato, due tettoie aventi la funzione di baie per il carico e lo scarico del GPL, altro manufatto destinato ad alloggio quadri elettrici, elettronici e sala antincendio, altra tettoia a protezione di pompe e compressori, area di manovra recintata con muro perimetrale avente accesso da tre cancelli, contenitore per acqua al servizio dell'impianto antincendio", per acquisto fattone dall'allora proprietaria signora **** Omissis ****.

Atto pubblico che ritroviamo già unito in copia alla presente come allegato n. "7".

Sulla scia di quanto già illustrato al paragrafo "consistenza" al quale si rimanda, sembrerebbe (in quanto è d'obbligo usare il condizionale), che l'attuale società esecutata si sia resa pertanto acquirente, in questo caso, sia dell'area che dei manufatti ed impianti ivi insistenti ed installati.

Stante ciò, in detto atto viene precisato che il compendio immobiliare risultava identificato al Catasto Fabbricati del comune di Pescia nel foglio di mappa n. 978, con categoria D/8, ed ancora, identificato invece al Catasto Terreni in foglio 102 dal mappale n. 978 di catastali mq. 7.560, quest'ultimo derivato dalla fusione del mappale 98 della consistenza di mq. 5.560 con il mappale n. 534 di mq. 2.000, giusto l'atto di aggiornamento (Tipo Mappale) presentato in data 16.04.2010 ed acquisito al n. 43151.2/2010 di protocollo (Pratica n. PT0043151). Precisazione questa a supporto e correlazione di quanto riportato nei titoli traslativi nel prosieguo riportati.

Un ultimo appunto che si ritiene utile evidenziare fin da ora, e comunque poi meglio analizzato ai paragrafi di interesse, riguarda il fatto che con tale atto viene testualmente precisato che l'area andata ad acquistare risulta gravata da "servitù costituite con l'atto di compravendita ricevuto dal notaio Bellandi in data 07.07.1979 repertorio n. 33759/12246 nel quale, precisamente, è stato convenuto che il pozzo esistente nell'angolo nord - est del terreno venduto in primo luogo, in prossimità della strada privata di accesso alla corte, rimane di utilizzo perpetuo ed esclusivo dei beni di cui alla seconda vendita, con diritto di attingimento acqua con pompe a motore e con diritto di attraversamento con tubazioni e condutture sul terreno acquistato per l'accesso al

pozzo stesso per la via più breve".

Ubicazione del pozzo che risulta indicativamente riportata a maggior chiarimento nella planimetria generale in scala 1:200 schematica ed indicativa già unita come allegato n. "3".

Copia del citato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010 che come già anticipato si ricorda già unito in copia alla presente come allegato n. "7", unitamente alla relativa nota di trascrizione.

Precedentemente la signora **** Omissis **** ne era pervenuta in proprietà di due distinti atti traslativi come meglio di seguito riportati:

-atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 11.09.1992 repertorio n. 100.309 raccolta n. 6.664, registrato a Pescia in data 24.09.1992 al n. 853, ivi trascritto in data 16.09.1992 al n. 3573 del Registro Generale e n. 2307 del Registro Particolare, con il quale si è resa acquirente dei diritti di proprietà pari alla quota di 1/2, per acquisto fattone dal marito signor **** Omissis ****.

Con detto atto la porzione di interesse è stata testualmente descritta come "un appezzamento di terreno agricoloomissis....rappresentato nel foglio di mappa n. 102 dalle particelle n. 98 di mq. 5.560, n. 534 di mq. 2.000omissis.....", posto in comune di Pescia, frazione Castellare, località "Zaira", via Romana.

Per quanto occorrer possa, in relazione anche agli atti traslativi riportati al punto 1) che precede, si segnala che nel medesimo atto i coniugi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato di essere coniugati in regime della separazione dei beni in forza di apposito atto ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 24.04.1950 repertorio n. 35.239/12.720, registrato a Pescia in data 07.05.1980 al n. 1755, volume n. 223.

Come allegato n. "13" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 11.09.1992, con relativa nota di trascrizione;

-atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 07.07.1979 repertorio n. 33.759 raccolta n. 12.246, registrato a Pescia in data 20.07.1979 al n. 2324 volume n. 221, ivi trascritto in data 23.07.1979 al n. 2193 del Registro Generale e n. 1561 del Registro Particolare, con il quale si è resa acquirente, in primo luogo, dei residui diritti di proprietà pari alla quota di 1/2, per acquisto fattone dalla signora **** Omissis **** sopra i beni come già identificati nell'atto che precede appena sopra descritto, e con il quale veniva quindi costituita le già menzionate servitù, ovvero "che il pozzo esistente nell'angolo nord - est del terreno venduto in primo luogo, in prossimità della strada privata di accesso alla corte rimane di utilizzo perpetuo ed esclusivo dei beni di cui alla seconda vendita, con diritto di attingimento acqua con pompa a motore e con diritto di attraversamento con tubazioni e condutture sul terreno acquistato per l'accesso al pozzo stesso per la via più breve".

Come allegato n. "14" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 07.07.1979.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 11/02/2025
Reg. gen. 713 - Reg. part. 118
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.500,00

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 27/06/2025

Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2532

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Si precisa che l'attuale identificativo catastale che individua il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 102 dal mappale n. 109 subalterno n. 3, trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare, e conseguentemente nella relativa nota, a seguito del quale è stato poi instaurato il presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 91/2025.

Unite alla presente come allegato n. "26" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, comprensive quindi delle visure effettuate sia per nominativo che per immobile, oltre alla nota di trascrizione attinente il Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Pistoia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritti/e ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di compendio immobiliare corredato di pertinenze coperte e scoperte, ricadente secondo l'attuale Piano Operativo vigente per il Comune di Pescia, in territorio rurale, nell'ambito del Sistema della pianura a vocazione vivaistica, ovvero in zona Tipo "E3V" di cui all'art. 25.4 delle relative N.T.A., giusto le indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 30.09.2025 recante il n. 107/2025, già unito in copia alla presente, e tra l'altro, come allegato n. "21", ed al quale si rimanda per maggiore chiarimento.

Secondo poi la scheda norma_TR, lo stesso risulta come ricadente in area di trasformazione TR_t8.



L'area in oggetto è ubicata quindi nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 7 - "Le Due Pescie", ed è localizzata in adiacenza alla via Romana.

Sono ammessi interventi diretti di cui all'art. 9 e secondo gli interventi sul patrimonio esistente ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A..

A titolo informativo si rileva altresì che l'area in questione non risulta soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Agliana e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo. Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni da parte del Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40.

Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che risulta essere stata rilasciata dal Comune di Pescia in data 06.10.2025 ed unita, tra l'altro, come allegato n. "18", ma sulla quale non risultano tuttavia indicate tutte le pratiche richieste dallo scrivente e non messe a disposizione, ad esempio, della Licenza n. 24 del 1980, Concessione n. 1591 del 1982 (C.E. 224/82 - P.E. 1591) e DIA prot. 11432 (o 114321) del 27.06.2001.

In tal senso si è quindi tentato di ricontattare il Comune per far effettuare modifica ed integrazione della certificazione, ma senza alcun risultato, risultando tale attività un esercizio veramente estenuante e che oltretutto non ha condotto purtroppo ad alcun risultato.

In tal senso è curioso che in data 18.10.2025 lo scrivente sia stato poi contattato dalla copisteria convenzionata con il Comune di Pescia, avvisando che gli era stata consegnata una ulteriore Pratica Edilizia, quest'ultima evidentemente richiesta a suo tempo dalla scrivente e rintracciata solo in tale data da parte del Comune stesso.

L'indicazione delle pratiche edilizie e relativa documentazione di seguito riportata scaturisce pertanto da quanto messo a disposizione dal Comune di Pescia, non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi che abbiano interessato il bene in trattazione con particolare riferimento alle varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza, e senza tralasciare il fatto che le residue pratiche edilizie messe a disposizione, ovvero le cartelline riferite alle stesse, sono risultate in numerosi casi prive della completa documentazione, addirittura anche del relativo atto autorizzativo.

In tal senso lo scrivente ha cercato comunque di delineare per quanto possibile una cronologia dei vari atti autorizzativi, con ausilio delle indicazioni riportate anche nei vari atti traslativi come descritti al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Quanto sopra per segnalare che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo eventuali ed ulteriori pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Sulla base di quanto fornito dal Comune di Pescia e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, e salvo ulteriore documentazione non rilevata, è stato preso atto che per il medesimo bene risulterebbero presentati i vari atti autorizzativi e documentazione amministrativa che di seguito vengono schematicamente elencati, e precisamente:

- Licenza n. 81 del 1967 (non reperita dal Comune);
- Licenza n. 93 del 1967 (non reperita dal Comune);
- Licenza n. 75 del 1972 (non reperita dal Comune);
- Licenza n. 138 e/o 139 del 1974 (non reperita dal Comune);
- Parere n. 256 del 1977 _ (Pratica Edilizia n. 233), non rilasciata;
- Licenza n. 24 del 1980 (non reperita dal Comune);
- Concessione/Pratica n. 1591 del 1982 (C.E. 224/82) _ (non reperita dal Comune);
- Concessione a Sanatoria n. 3 et n. 4 del 13.01.1992 _ Pratica di Condonò n. 806;
- Autorizzazione Edilizia n. 161 del 11.04.1991 _ Pratica Edilizia n. 10399 dell'anno 1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 549 del 1992 _ Pratica Edilizia n. 11739 dell'anno 1992 (non reperita dal Comune);
- Autorizzazione Edilizia n. 379 del 08.09.1993 _ Pratica Edilizia n. 13126 dell'anno 1993 (variante alla Autorizzazione Edilizia n. 549 del 1992);
- Autorizzazione Edilizia n. 659 del 24.11.1993 _ Pratica Edilizia n. 13150 dell'anno 1993;
- Autorizzazione Edilizia n. 745 del 21.12.1993 _ Pratica Edilizia n. 13262 dell'anno 1993;
- Autorizzazione Edilizia n. 251 del 20.05.1994 _ Pratica Edilizia n. 13712 dell'anno 1994 e successiva Autorizzazione Edilizia in rinnovo n. 274 del 02.09.1997 _ Pratica Edilizia n. 15602 dell'anno 1997;
- Denuncia Inizio Attività n. 1016 del 1996 (non reperita dal Comune);
- Autorizzazione Edilizia n. 163 del 08.06.1999 _ Pratica Edilizia n. 16790 dell'anno 1999;
- Autorizzazione Edilizia n. 248 del 17.08.1999 _ Pratica Edilizia n. 16964 dell'anno 1999;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 11432 del 2001 (non reperita dal Comune);
- Denuncia Inizio Attività n. 1528 del 2002 (variante alla DIA prot. 11432 del 2001);
- Denuncia Inizio Attività n. 215/D/2005 (Pratica SUAP n. 115 del 05.05.2005) e Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 24.10.2008 al n. 26615 di protocollo (Pratica Edilizia n. 765/2008/Pratica SUAP n. 568/2008);
- Denuncia Inizio Attività n. 326 del 2005 (non reperita dal Comune);

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 28550 del 12.11.2008 (Pratica Edilizia n. 804/D/2008 _ Pratica SUAP n. 603/2008), e Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 11.11.2011 ed acquisita al n. 26409 di protocollo (Pratica Edilizia n. 572/2011 _ Pratica SUAP n. 595/2011);
- Denuncia Inizio Attività n. 396 del 2011 (non reperita dal Comune), Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 (Pratica Edilizia n. 540/2014), ed Agibilità n. 1477 del 2014.

Appurata per quanto possibile la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi sopra elencati, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne sinteticamente le eventuali particolarità e criticità, pur nella consapevolezza che quanto nel prosieguo riportato deve intendersi un mero esercizio informale, stante le criticità esposte e dovute anche alla corretta individuazione dei vari riferimenti e date dei vari titoli abilitativi e/o relative richieste, ma che a mero titolo informativo se ne consiglia comunque la lettura.

Volendo a questo punto pronunciarsi nel dettaglio delle singole pratiche edilizie, si accerta che con istanza presentata in data 05.06.1974 ed acquisita al n. 6323 di protocollo, il signor **** Omissis **** ha presentato al Comune di Pescia richiesta per il "riadattamento di un piccolo fabbricato per magazzino, ad uso uffici", a seguito della quale la Commissione Edilizia nella riunione del 25.06.1974 con decisione n. 139, si è espressa con parere favorevole.

Sulla base della documentazione messa a disposizione, si rileva quindi la presenza all'interno della pratica, dello stampato relativo alla Licenza di Costruzione rubricata con il n. 139, protocollo n. 6323, ma priva di data di rilascio e firma del Sindaco.

A titolo informativo si segnala che tale Licenza risulta poi essere stata erroneamente intestata al nominativo di **** Omissis **** invece che al giusto nominativo di **** Omissis ****, e oltretutto rubricata nel data base del Comune di Pescia con il n. 138.

Ammesso e non concesso che tale Licenza sia stato poi effettivamente rilasciata, si riferisce che da quanto rilevabile dal grafico progettuale allegato alla stessa, ed in relazione a quanto oggi rilevabile in loco, si ritiene plausibile che il manufatto ivi raffigurato, elevato su un unico piano fuori terra delle dimensioni planimetriche di mt. 5,00 x 8,00, possa oggi essere inglobato nella maggior consistenza della palazzina uffici.

Unita come allegato n. "27" si riporta copia della Licenza di Costruzione rubricata con il n. 139, protocollo n. 6323, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo.

Successivamente, con istanza acquisita in data 28.06.1977 al n. 7311 di protocollo e rubricata al n. 233 di Pratica Edilizia, il signor **** Omissis **** ha presentato al Comune di Pescia richiesta per il "sopraelevazione di fabbricato uffici per costruzione di abitazione custode", a seguito della quale la commissione Edilizia ha espresso parere contrario alla realizzazione dell'intervento, in quanto in contrasto con le normative urbanistiche.

Una piccola curiosità per segnalare che dalla planimetria generale riportata nel grafico progettuale allegato alla citata richiesta, si rileva già la presenza della maggior parte di quei manufatti, magazzini, tettoie e serbatoi, che sostanzialmente ritroviamo oggi in loco, nell'ambito del comparto individuato e denominato per l'occasione "A" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4".

Unita come allegato n. "28" si riporta copia della Pratica Edilizia n. 233 dell'anno 1977, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo.

A questo punto si accerta che l'attuale società esecutata **** Omissis ****, in qualità di proprietaria, ha provveduto a presentare istanza di Condonio Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, rubricata al n. 806 di Pratica di Condono, alla quale ha fatto seguito in data 13.01.1992 il rilascio delle relative Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 3 et n. 4.

Pratica di Condono della quale è stata fornita unicamente la tavola grafica allegata alla stessa, e dalla quale si rileva che la regolarizzazione ha riguardato la veranda ancora oggi presente al piano primo della palazzina uffici, lato ovest, oltre il box/magazzino elevato su un solo piano fuori terra, posto in estremità nord ovest della

citata palazzina.

A maggior chiarimento si indica che i fabbricati oggetto di regolarizzazione sono quelli individuati con i n. "1" et "2" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4".

Stante la diversa destinazione dei due fabbricati il Comune di Pescia ha provveduto a rilasciare quindi due distinte Concessioni, precisando che la n. 3 del 13.01.1992 è riferita alla palazzina uffici, mentre la n. 4 in pari data è evidentemente riferita al piccolo box/magazzino.

Per quanto possa tornare utile, si rileva che quanto andato a regolarizzare trova sostanziale conformità con quanto oggi rilevabile in loco.

Oltretutto, a titolo informativo, si osserva che nel grafico progettuale unito alla pratica di Condonò si rileva la raffigurazione al piano primo della palazzina uffici, di una unità abitativa.

Tale circostanza, sulla scorta del parere negativo in merito alla sopraelevazione della stessa palazzina rilasciato dal Comune con la Pratica Edilizia n. 233 dell'anno 1977, presuppone che successivamente sia stata poi presentata una ulteriore pratica e/o pratiche che hanno condotto alla consistenza così come poi riportata graficamente proprio nella tavola grafica unita alla Pratica di Condonò in esame.

Presunta pratica e/o pratiche queste ultime che però non risultano essere state rintracciate e messe a disposizione dello scrivente.

Unita come allegato n. "29" si riporta stralcio della tavola grafica unita alla Pratica di Condonò n. 806.

Con istanza presentata in data 21.02.1991 ed acquisita al n. 3168 di protocollo generale ed in data 23.02.1991 al n. 522 di protocollo dell'U.O. Urbanistica, la società **** Omissis **** ha richiesto permesso per "la costruzione di magazzino per bombole di G.P.L. con modifiche al perimetro della recinzione", alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia dell'Autorizzazione Edilizia n. 161 del 11.04.1991 rubricata al n. 10399 di Pratica Edilizia.

Anche in questo caso è stato unicamente fornito allo scrivente l'elaborato grafico di corredo a tale Autorizzazione, e dal quale è rilevabile la previsione progettuale di realizzazione di un piccolo manufatto in muratura, in estremità sud ovest del comparto individuato e denominato per l'occasione "A" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4".

Intervento questo che alla luce di quanto rilevabile in loco all'attualità, sembrerebbe mai essere stato realizzato, ovvero se realizzato, oggi non più presente in loco.

Unita come allegato n. "30" si riporta stralcio della tavola grafica unita alla Autorizzazione Edilizia n. 161 del 11.04.1991.

Nell'anno 1992 sembrerebbe poi essere stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 549 del 1992, non reperita da però dal Comune di Pescia e quindi non messa a disposizione dello scrivente, ma successivamente è stata rilevata la presentazione da parte della società **** Omissis **** di una richiesta di variante acquisita in data 18.08.1993 al n. 14595 di protocollo generale, per la "costruzione di fabbricato per impianti tecnologici", alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia dell'Autorizzazione Edilizia n. 379 del 08.09.1993 rubricata al n. 13126 di Pratica Edilizia.

Da quanto rilevabile dal grafico progettuale fornito, emerge che il manufatto in progetto identifica di fatto l'attuale struttura denominata nei predetti grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4", come manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando ed individuato con il n. "5".

Consistenza sia planimetrica che altimetrica che così come progettualmente prevista differisce da quanto oggi rilevabile in loco.

Unita come allegato n. "31" si riporta copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 379 del 08.09.1993, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo.

Con istanza presentata in data 03.09.1993 ed acquisita al n. 2648 di protocollo generale ed in data 02.09.1993 al n. 15178 di protocollo dell'U.O. Urbanistica, la società **** Omissis **** ha richiesto il permesso per la "installazione di deposito per gasolio autotrazione uso privato costituito da n. 1 serbatoio interrato da mc. 15 e relativo distributore", alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia dell'Autorizzazione Edilizia n. 659 del 24.11.1993 rubricata al n. 13150 di Pratica Edilizia.

Unita come allegato n. "32" si riporta copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 659 del 24.11.1993, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo.

Con istanza presentata in data 21.10.1993 ed acquisita al n. 18127 di protocollo generale ed in data 23.10.1993 al n. 3108 di protocollo dell'U.O. Urbanistica, l'attuale società esecutata **** Omissis **** ha richiesto il permesso per "la sostituzione di tenda esistente con porticato alla romana, prefabbricato in legno coperto in policarbonato", alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia dell'Autorizzazione Edilizia n. 745 del 21.12.1993 rubricata al n. 13262 di Pratica Edilizia.

Di tale pratica non è stata fornita alcuna documentazione tecnica, potendo unicamente ipotizzare che il previsto porticato in legno possa identificarsi nell'attuale "gazebo" coperto installato nell'ambito dell'ampia terrazza posta a livello del piano primo della palazzina uffici, quest'ultima già individuata nei predetti grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4", con il n. "1".

Con istanza presentata in data 21.04.1994 ed acquisita al n. 7756 di protocollo generale ed in data 21.04.1994 al n. 1077 di protocollo dell'U.O. Urbanistica, la società **** Omissis **** ha richiesto il permesso per la "formazione di piazzale per automezzi", alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia dell'Autorizzazione Edilizia n. 251 del 20.05.1994 rubricata al n. 13712 di Pratica Edilizia.

Dalla tavola progettuale unita alla citata Autorizzazione, si rileva che le previsioni progettuali hanno interessato il comparto individuato e denominato per l'occasione "B" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4", mediante la conversione dello stesso da semplice terreno agricolo a parcheggio automezzi.

Secondo indicazioni di cui alla documentazione tecnica allegata si rileva che il piano di calpestio del piazzale era previsto con materiale di cava.

Con istanza depositata in data 11.08.1997 ed acquisita al n. 15047 di protocollo generale ed in data 13.08.1997 al n. 2033 di protocollo dell'U.O. Urbanistica, la società **** Omissis **** ha richiesto una proroga della scadenza dell'Autorizzazione appena sopra citata, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia in rinnovo n. 274 del 02.09.1997 rubricata al n. 15602 di Pratica Edilizia.

Unita come allegato n. "33" si riporta copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 251 del 20.05.1994, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo, nonché dell'Autorizzazione Edilizia in rinnovo n. 274 del 02.09.1997.

Con istanza presentata in data 14.04.1999 ed acquisita al n. 6940 di protocollo generale ed in data 15.04.1999 al n. 1090 di protocollo dell'U.O. Urbanistica, la società **** Omissis **** ha richiesto il permesso per la installazione di "tettoia mobile di pertinenza delle attività produttive", alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia dell'Autorizzazione Edilizia n. 163 del 08.06.1999 rubricata al n. 16790 di Pratica Edilizia.

Dalla documentazione tecnica di corredo emerge che la tettoia mobile è di fatto individuabile nell'attuale struttura metallica ancora oggi presente, anche se con dimensioni maggiori, all'interno del comparto individuato e denominato per l'occasione "B" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4".

Unita come allegato n. "34" si riporta copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 163 del 08.06.1999, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo.

Con istanza presentata in data 22.06.1999 ed acquisita al n. 11847 di protocollo generale, la società **** Omissis **** ha richiesto il permesso per la "realizzazione di muro di recinzione", alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia dell'Autorizzazione Edilizia n. 248 del 17.08.1999 rubricata al n. 16964 di Pratica Edilizia.

In data 20.06.2001 acquisita al n. 1005 di protocollo generale ed in data 25.06.2001 al n. 1890 di protocollo dell'U.O. Urbanistica, è stata comunicata la data di ultimazione dei lavori nel 15.06.2001.

Dalla documentazione tecnica di corredo emerge che la nuova recinzione è stata prevista a delimitazione parziale del comparto individuato e denominato per l'occasione "C" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4".

Unita come allegato n. "35" si riporta copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 248 del 17.08.1999, con stralcio della

relativa documentazione tecnica di corredo.

Nell'anno 2001 sembrerebbe poi essere stata depositata una Denuncia Inizio Attività acquisita in data 27.06.2001 al n. 11432 di protocollo generale, non reperita però dal Comune di Pescia e quindi non messa a disposizione dello scrivente, ma successivamente è stata rilevata la presentazione da parte della società **** Omissis **** di una ulteriore Denuncia Inizio Attività in variante, presentata in data 26.06.2002 ed acquisita al n. 11073 di protocollo generale ed in data 27.06.2002 al n. 1926 di protocollo dell'U.O. Urbanistica rubricata al n. 1528 di Pratica Edilizia.

Stante quanto rilevabile dai grafici progettuali uniti alla variante, e quindi non potendo risalire con inequivocabile certezza a quanto previsto nella originaria Denuncia Inizio Attività acquisita in data 27.06.2001, emerge che i lavori previsti hanno sostanzialmente riguardato la installazione degli impianti e realizzazione anche della riserva idrica, oggi effettivamente presenti all'interno dei comparti individuati e denominati per l'occasione "B" et "C" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4".

Non si rileva per la pratica in questione alcuna comunicazione di fine lavori.

Unita come allegato n. "36" si riporta copia della Denuncia Inizio Attività in variante del 26.06.2002, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo.

In data 04.05.2005 è stata presentata da parte della società **** Omissis **** una Denuncia Inizio Attività acquisita al n. 10727 di protocollo generale rubricata al n. 215/D/05 di Pratica Edilizia e n. 115 del 05.05.2005 di Pratica SUAP, per lavori di "installazione di stadera a ponte e realizzazione di muretto a delimitazione del parcheggio".

Da quanto progettualmente rilevabile si tratta della installazione della stadera a ponte effettivamente presente allo stato dei luoghi nella zona nord del compendio immobiliare, in prospicienza della pubblica via Romana (o via Comunale Romana), corredato il tutto di aiuola di separazione con detta viabilità.

Con istanza depositata in data 27.10.2005 ed acquisita al n. 26040 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori nella data del 07.11.2005.

Successivamente ancora è stata quindi depositata la variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 24.10.2008 al n. 26615 di protocollo e rubricata al n. 765 di Pratica Edilizia e n. 568/2008 di Pratica SUAP, con la quale è stata comunicata la effettiva realizzazione degli interventi previsti ad eccezione del mancato smantellamento della pesa presente nella zona sud del compendio immobiliare e della realizzazione, in tale zona dell'aiuola a separazione con la citata pubblica via.

A conclusione dell'iter della pratica, in data 05.11.2008 è stata depositata comunicazione di fine lavori acquisita al n. 27821 di protocollo generale ed anch'essa rubricata al n. 765 di Pratica Edilizia.

Unita come allegato n. "37" si riporta copia della menzionata Denuncia Inizio Attività del 04.05.2005, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo.

Nell'anno 2008 risulta essere stata presentata una Denuncia Inizio Attività acquisita in data 12.11.2008 al n. 28550 di protocollo generale e rubricata al n. 804 di Pratica Edilizia ed acquisita in data 14.11.2008 al n. 603 di pratica SUAP, alla quale ha fatto seguito successivamente la presentazione da parte della società **** Omissis **** di una Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 11.11.2011 ed acquisita al n. 26409 di protocollo, nonché rubricata al n. 572 di Pratica Edilizia e n. 595 di Pratica SUAP.

Dal grafico unito alla variante non è ben chiaro quale sia stata la tipologia degli interventi inizialmente previsti, potendo unicamente interpretare la mancata realizzazione dell'aiuola posta nella zona sud del comparto immobiliare, ovvero a delimitazione tra la pesa e la pubblica via Romana (o via Comunale Romana).

Previsione progettuale che forse, ed in qualche modo, trova correlazione e/o continuità con la pratica descritta al punto che precede.

Unita come allegato n. "38" si riporta copia della menzionata variante depositata in data 11.11.2011, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo.

Nell'anno 2011 sembrerebbe infine essere stata presentata una Denuncia Inizio Attività acquisita al n. 16729 di

protocollo generale in data 14.07.2011 e rubricata al n. 396 di Pratica Edilizia e n. 603 di pratica SUAP, non reperita però dal Comune di Pescia e quindi non messa a disposizione dello scrivente, ma successivamente è stata rilevata la presentazione da parte dell'attuale società eseguita **** Omissis **** di una Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentate in data 28.10.2014 ed acquisite rispettivamente al n. 30178 et n. 30181 di protocollo, nonché rubricata al n. 540 di Pratica Edilizia.

In pari data è stata altresì depositata l'agibilità acquisita al n. 30178 di protocollo generale e rubricata al n. 1477 di Pratica Edilizia.

Per quanto occorrer possa, stante anche in questo caso, la parziale documentazione fornita dal Comune di Pescia, si può unicamente riferire che la pratica edilizia in argomento ha interessato la palazzina uffici, ovvero il fabbricato già individuato nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4", con il n. "1".

Correlando anche la documentazione catastale acquisita, si presume che gli interventi abbiano previsto una diversa distribuzione interna del piano terreno, nonché il cambio di destinazione dell'intero piano prima da uso abitativo a direzionale, ovvero ad uso di uffici.

Da un confronto sommario di quanto riportato nelle tavole progettuali unite alla pratica in argomento si rilevano delle incongruenze e quindi difformità rispetto a quanto rilevabile invece in loco, che in via del tutto indicativa ed evidentemente non esaustiva, si evidenziano in una mancata realizzazione della tettoia sul lato ovest, leggera diversa indicazione delle misure planimetriche esterne, mancata raffigurazione del gazebo coperto posto nell'ambito della terrazza al piano primo, diversa indicazione delle altezze interne al piano terreno, diversa consistenza dei vari locali interni.

Stante ciò è evidente, anche in questa occasione, che andare a definire la regolarità edilizia di un bene come quello in argomento, in assenza di precedente documentazione che comunque ne attesti la effettiva legittimità, è oltremodo controproducente e non corretto anche ai fini del presente Procedimento.

In relazione all'intervento progettato si può comunque riferire della presentazione al competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia, del relativo progetto strutturale acquisito al n. 299887 di protocollo in data 29.11.2011, Pratica n. 036608, alla quale ha poi fatto seguito il deposito della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza acquisito in data 22.04.2014 al n. 105579 di protocollo.

Unita come allegato n. "39" si riporta copia della menzionata variante depositata in data 28.10.2014, con stralcio della relativa documentazione tecnica di corredo, nonché della citata agibilità.

Una piccola curiosità proprio in tema di regolarità edilizia e delle criticità sopra esposte, per rilevare che tra le pratiche messa a disposizione del Comune e quindi sopra esaminate, nessuna di esse, anche se pur parziali, ha interessato il magazzino di maggiori dimensioni individuato con il n. "3" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4", non avendo quindi per quest'ultimo alcun elemento, seppur indicativo e/o parziale della legittimazione della sua consistenza.

A conclusione di tutto quanto sopra, e per quanto possa tornare utile, si riferisce a titolo informativo che per il compendio immobiliare in questione, ovvero in relazione allo svolgimento all'interno dello stesso dell'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento, risultano presenti come depositate al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia, la pratica n. 1007 intestata al nominativo della società **** Omissis ****, e pratica n. 13308 intestata invece all'attuale società eseguita **** Omissis ****.

A tal fine si segnala che tale attività è dotata di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), valido fino al 21.04.2028, giusto il rinnovo presentato proprio dall'attuale società eseguita, appena dopo la stipula del più volte menzionato contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, ed unito come allegato n. "5" alla presente.

Pratiche edilizie sopra esposte che comunque non risultano annullate o comunque per le quali risulta essere stato richiesto l'annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che fino ad oggi non ne ha quindi dissentito la loro validità.

In tal senso, e sulla base anche dell'analisi appena sopra effettuata, è ragionevole rimandare anche a quanto

previsto all'art. 9bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e relative s.m.i..

Proceduto ad una descrizione analitica delle varie pratiche edilizie che hanno interessato nel corso dei vari anni il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, risulta compito arduo andare ad individuare e relazionare sugli specifici inadempimenti e/o irregolarità edilizie che lo interessano sulla base della parziale documentazione messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, in quanto il tutto è legato a dinamiche interpretative sia dal punto di vista tecnico ma anche giuridico.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere infatti una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato per la redazione e presentazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia, e quindi fatto salvo il reperimento di ulteriore eventuale documentazione tecnica probante la legittimità dell'intero compendio immobiliare, e salva la presenza di vizi occulti sia a livello impiantistico che strutturale.

Quello che si può certamente segnalare è che analizzato quanto sopra e fatte le valutazioni del caso si ritiene in questa sede di non potersi pronunciare ed esprimere in merito alla regolarità edilizia del compendio immobiliare alla luce di tutte le criticità palesatesi per l'acquisizione e reperimento della documentazione storica attinente i titoli abilitativi che lo hanno riguardato, potendo comunque riferire che dalla documentazione fornita sono, ad oggi, presenti incongruenze e/o difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Come già esposto in premessa del presente paragrafo si ribadisce infatti che stante la modalità di archiviazione al quanto bizzarra delle pratiche edilizie da parte del Comune di Pescia, non vi è certezza in merito alla effettiva individuazione di tutti i vari titoli abilitativi che nel corso degli anni hanno interessato il compendio de quo, e oltretutto un numero importante di quelle rintracciate non sono state reperite presso l'archivio, ovvero per quelle rintracciate e messe a disposizione dello scrivente, in molti casi si è accertata la mancanza di documentazione.

Ed ancora, non vi è contezza in molti casi nemmeno delle effettive numerazioni e date con le quali le stesse pratiche risultano essere state acquisite ed archiviate.

Circostanze queste che evidentemente impediscono di ricostruire la storia edilizia dei vari manufatti e fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, ovvero non è possibile ricostruire linearmente gli sviluppi, ampliamenti e modifiche che li hanno interessati nel corso degli anni, andando in questo modo ad inficiare la concreta possibilità di addivenire ad un quadro chiaro ed esaustivo in merito alla loro regolarità edilizia.

In tal senso sarà necessario, all'uopo, procedere con opportune verifiche ed accertamenti in merito al rispetto delle eventuali distanze prescritte rispetto ai confini, viabilità e fabbricati limitrofi, dei vari impianti a servizio del compendio immobiliare, volgendo nell'occasione lo sguardo a quelli che si possono ritenere in proprietà dell'attuale società esecutata, ovvero gli impianti del GPL ubicati all'interno del comparto individuato e denominato per l'occasione "C" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4".

Stante ciò è necessario in questa sede puntualizzare che i potenziali aggiudicatari, tenuto conto di quanto sopra descritto, dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza sulle effettive criticità ed attività tecniche da porre in atto e le relative procedure amministrative da effettuare con quantificazioni sia in termini di sanzioni che oneri, o comunque di quant'altro occorrente per la corretta definizione e rispondenza di quanto descritto con lo stato dei luoghi.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

In tal senso è vivamente consigliabile, previo contatto con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quale custode giudiziario, anche la effettuazione di sopralluogo presso il bene staggito, per una diretta e cosciente presa visione di quanto in essere, con anche eventuale supporto di tecnico di fiducia.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che

potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare in trattazione con relative pertinenze coperte e scoperte, stante la sua natura, composizione, conformazione e caratteristica costruttiva non risulta evidentemente inserito in un contesto condominiale, segnalando quindi l'assenza di vincoli ed oneri di tale natura

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Pescia (PT) - via degli Alberghi 44, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo commerciale posto in Comune di Pescia, contraddistinto attualmente dal n.c. 44 di via degli Alberghi, sviluppantesi su un unico piano fuori terra, le cui origini risalgono plausibilmente a ben prima del 01.09.1967, come risultante sia dalla documentazione catastale storica che dai vari atti traslativi che lo hanno interessato nel corso degli anni, questi ultimi come anche meglio descritti nel prosieguo della presente.

Risulta quindi ubicato al piano terreno (piano primo fuori terra) di una schiera di fabbricati, tutti di evidente remota costruzione ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché accumulati tutti da una evidente mancanza di manutenzione, almeno da quanto esteriormente accertabile a livello visivo.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 26.08.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. quest'ultima quale Custode Giudiziario del bene, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente.

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che lo stesso risulta inserita in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché appunto di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via degli Alberghi, e divisa da quest'ultima unicamente dal marciapiede Comunale.

Complesso edilizio quest'ultimo comprendente quindi anche ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "G" di "Castellare" della Comunità di "Pescia", Foglio n. 1.

Abbandonando pertanto tali anticipazioni per poi essere riprese nonché trattate più nel dettaglio nel prosieguo della presente, e quindi non volendo in questa occasione dilungarsi oltre, si intende focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, rimandando perciò per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato ai dedicati paragrafi sviluppati nel contesto della presente.

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti porre l'attenzione sul fatto che il bene risulta ricadere in un contesto paesaggistico collocato nella zona sud, a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona.

La città è nota per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un'importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissima distanza dal bene staggito, lungo proprio la via degli Alberghi, di collegamento con la via Romana (o via Comunale Romana), quest'ultima a sua volta costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).

Via degli Alberghi che si presenta, in tale punto, come soggetta a frequente traffico veicolare, anche in considerazione del fatto che a poche centinaia di metri dal bene staggito, verso sud, risulta presente un impianto semaforico, a gestione del crocevia che verso est, attraverso la pubblica via Francesca Vecchia conduce verso il paese di Buggiano, ad ovest, attraverso la pubblica via Squarciabocconi, conduce verso la zona periferica di Pescia prettamente vocata all'attività agricola e vivaistica e sul cui tragitto ci imbattiamo anche nella Chiesa degli Alberghi di Pescia e nella scuola dell'infanzia di Sanata Maria Assunta, mentre verso sud,



attraverso un breve tratto di viabilità denominata via di Zei, ci immettiamo nella sopra citata via Romana (o via Comunale Romana), e d infine verso nord, la stessa via degli Alberghi che ci conduce fino ad arrivare al centro cittadino di Pescia con presenza di una fitta rete di viabilità pubbliche che si snodano dalla centrale Piazza Giuseppe Mazzini e che consentono di raggiungere nel giro di poco distanza, tutti i servizi pubblici, annoverando tra questi, anche l'ospedale SS. Cosma e Damiano, quale principale struttura sanitaria della "Valdinievole" situata nel centro di Pescia, oltre a servizi di altra natura costituiti da strutture sia commerciali e direzionali tendenzialmente di medie dimensioni e anche di recente realizzazione, presentandosi quindi come un'area completamente urbanizzata, completa pertanto di opere di urbanizzazione comprendenti anche spazi a verde funzionali alla vita all'aperto e comunque di decoro, e di spazi adibiti a parcheggi pubblici.

Ne consegue pertanto che dal punto di vista "logistico" il bene staggito, in relazione anche alla sua destinazione commerciale, risulta ubicato in zona potenzialmente favorevole sia per quanto riguarda gli scambi commerciali che per la sua immediata vicinanza all'area centrale della città di Pescia, e quindi ai principali servizi ed infrastrutture.

E' tuttavia evidente che l'area circoscritta allo stesso non presenta particolari comodità di sosta e parcheggio autoveicoli, presentandosi quindi come una zona di passaggio ove l'apertura di attività commerciali trovano sempre meno appetibilità, in quanto non si sposa favorevolmente con le attuali esigenze e abitudini generali della collettività, che volgono lo sguardo invece a servizi commerciali di ben più ampie dimensioni e comunque dotati di comodi parcheggi e viabilità.

Tutto quanto sopra per riferire di una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un andamento non del tutto florido

Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere quale unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche dello stesso, ed alle criticità legate alle problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto nel prosieguo della presente, e quindi analisi e considerazioni che non si presentano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico del bene stesso e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale.

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alla visione delle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "41" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per non farsi mancare niente si unisce ancora in questa fase iniziale, una tavola grafica con riportata una elaborato schematico ed indicativo raffigurante in scala 1:100 la porzione immobiliare staggita, e che viene unito per l'occasione come allegato n. "42", e comunque richiamato anche nel prosieguo della presente.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, e quindi in riferimento al bene in trattazione, si rileva che in adempimento a quanto previsto all'art. 567 c.p.c., e quindi in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare che si ricorda essere stato trascritto a Pescia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare, è stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. Andrea Fontecchia del distretto notarile di Roma Velletri e Civitavecchia, in data 09.07.2025.

Analizzata tale certificazione, ed in adempimento all'incarico ricevuto, si sottolinea che la stessa, per quanto attiene il bene in argomento, risulta completa, volendo unicamente sottolineare che lo stesso è stato indicato come contraddistinto dal n.c. 40 della via degli Alberghi, laddove allo stato dei luoghi è invece identificato dal n.c. 44.

Si rileva inoltre che è stato individuato, quale atto traslativo che ha interessato la proprietà del bene staggito nel periodo temporale e per la quota di interesse, l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi in data 17.03.1989 repertorio n. 9.067 raccolta n. 3.814, trascritto a Pescia in data 04.04.1988 al n. 1267 del Registro Generale e n. 854 del Registro Particolare.

Tutto quanto sopra puntualizzato si segnala che per motivi e necessità legate anche all'accertamento e individuazioni di elementi comunque necessari alla stesura della presente perizia, si è proceduto all'approfondimento dell'atto traslativo appena sopra riportato con individuazione di dati ed informazioni che a maggior chiarezza e completezza documentale vengono più nel dettaglio richiamate ed analizzate nel cotesto della presente perizia, tra cui evidentemente anche al paragrafo "provenienze ventennali".

Stante quanto sopra esposto si precisa quindi che la menzionata certificazione notarile risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, risulta attualmente intestato per giusti titoli e per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata **** Omissis ****.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha

provveduto a richiedere in data 21.07.2025 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato _ Registro Imprese – Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 100278) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 00877790477, sede legale in Comune di **** Omissis **** il cui amministratore unico nonché rappresentante, risulta essere la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

A titolo informativo si rileva inoltre che la stessa risulta socia nonché proprietaria pro quota della società esecutata, unitamente ai signori **** Omissis **** ed **** Omissis ****, le cui quote societarie risultano oggetto di sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P. con Decreto n. 263/2018 R. GIP – n. 2879/2017 R.G.N.R. del 13.09.2019 emesso dal GIP del Tribunale di Pistoia Dr.ssa Patrizia Martucci.

Quote societarie per le quali è stato poi disposto il sequestro conservativo in base all'Ordinanza del 13.02.2023, depositata in data 16.02.2023 del GUP Dott. **** Omissis ****, ed in base a Provvedimento del 16.05.2023.

Stante ciò si unisce alla presente come allegato n. "8" la visura camerale dell'attuale società esecutata, e per quanto possa tornare utile, anche dell'ulteriore società **** Omissis ****, rilasciate dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato rispettivamente in data 21.07.2025 et in data 10.09.2025.

CONFINI

La porzione immobiliare, con quella consistenza e conformazione planimetrica così come rilevabile in loco, secondo quanto riscontrabile dalla banca dati catastale, risulta confinare con proprietà signori Hoxha Elisa e Hoxha Vullnet su più lati, via degli Alberghi.

Il tutto fatto salvo diverse intestazioni non aggiornate in pendenza di atti traslativi non ancora registrati e/o trascritti, ovvero salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	38,25 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,70 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dalle normative di prassi adottate in ambito estimativo, volendo proporre al riguardo un'analisi quanto più possibile puntuale ed analitica del procedimento andato ad adottare sia per quanto attiene nello specifico la porzione immobiliare in trattazione.

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento e di mt. 1,50 per i locali sottotetto".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi in ambito estimativo per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, ed onde evitare equivoci, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano della porzione immobiliare, così come riportate nell'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100 unito come allegato n. "42".

Circostanza questa che deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo, come di prassi in ambito estimativo, procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto, ovvero con quelle superfici che ritroviamo appunto indicate per ogni singolo vano nel menzionato elaborato unito come allegato n. "42", ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e comunque parametri dimensionali utili ai fini proprio delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Volendo sintetizzare si riferisce pertanto di una leggera diversa impostazione concettuale adottata per il calcolo

della superficie interna di una medesima porzione immobiliare e/o fabbricato, a seconda se finalizzata ai fini estimativi, oppure ai fini progettuali.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico negli elaborati grafici in scala 1:100 schematici ed indicativi già in precedenza menzionati, quale appunto mera base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un certo margine di tolleranza, il tutto pur nella consapevolezza, che quanto in oggetto, risulta comunque avere una conformazione planimetrica ed altimetrica pressoché regolare dal punto di vista geometrico.

Le valutazioni appena sopra sono state esposte anche in considerazione del fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, ma che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

In line generale si ritiene opportuno comunque segnalare che per le eventuali lievi variazioni di superfici rilevate e/o rilevabili che potranno scaturire rispetto a quelle indicate, si ritiene ragionevole rimandare alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque alle eventuali ed ulteriori normative di riferimento che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si segnala che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale del bene in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, ove presenti, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri.

I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione è utile evidenziare che, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et

1538 del C.C. relativi alla vendita a “misura” e “a corpo”, o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente rispettare nel determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all’art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: “una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]”.

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i coefficienti di ponderazione così come meglio indicati nel quadro sinottico.

Enunciate le specifiche e criticità sopra individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l’altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possono comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all’importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative al bene staggito che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall’eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dell’art. 1538 C.C..

In tal senso e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che per quanto riguarda le superfici individuate, preme ribadire che scaturiscono da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell’elaborato grafico schematico ed indicativo che risulta unito alla presente come allegati n. “42”, quale appunto base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all’accertamento o meno della condizione di “bene comodamente divisibile in natura” del compendio immobiliare in parola.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall’art. 720 del codice civile, con il termine “non comodamente divisibili” si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni “comodamente divisibili” quei beni per i quali, sotto l’aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Non volendo disquisire oltremodo sul tema, e quindi rimandando a tutte le criticità e particolarità riportate al presente paragrafo, non si rileva allo stato dei luoghi la possibilità e fattibilità di una ipotesi di divisione della porzione immobiliare in esame, alla luce della sua conformazione planimetrica consistenza, ed impostazione strutturale che ne impediscono ogni possibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1989 al 04/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 282, Sub. 1

		Categoria C1 Cl.10, Cons. 27 Superficie catastale 35 mq Rendita € 435,06 Piano Terreno
--	--	--

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso di negozio posta in Comune di Pescia e contraddistinta dal n.c. 44 della via degli Alberghi, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 94 dal mappale n. 282 subalterno n. 1 con categoria C/1, Rendita Catastale Euro 435,06, giusta la denuncia di variazione presentata in data 26.10.1977 ed acquisita al n. 315 di protocollo.

Volendo approfondire ancora, ovvero ad integrazione e completamento di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, si rileva che l'area sulla quale sorge il fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare ad uso di negozio risulta far parte, trova oggi riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 94 dal mappale n. 282, con qualità ente urbano di mq. 66, senza redditi.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "45" comprendente la planimetria rappresentativa attuale della porzione immobiliare in questione, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	282	1		C1	10	27	35 mq	435,06 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26.08.2025 presso il bene staggito, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di variazione presentata in data 26.10.1977 ed acquisita al n. 315 di protocollo, con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia, in relazione alla identificazione catastale si ricorda che attualmente la porzione immobiliare ad uso di negozio risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 94 dal mappali n. 282 subalterno n. 1, che trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare.

Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero, al giusto conto del soggetto esecutato società **** Omissis **** codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 00877790477, con sede legale in Comune di **** Omissis **** il cui amministratore unico nonché rappresentante, risulta essere la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, si rileva la trasformazione di quella che alla luce di quanto interpretabile graficamente si rileva come finestra nella citata planimetria, in porta, ovvero creazione di un passaggio di comunicazione in corrispondenza della parete perimetrale in estremità ovest, con altra porzione immobiliare oggi di altra proprietà che trova invece rappresentazione nel mappale n. 282 subalterno 2, unito ai mappali n. 583 et n. 584. Ulteriore proprietà quest'ultima che a mero titolo informativo risulta essere stato oggetto di recentissimo passaggio di proprietà, giusto l'atto pubblico ai rogiti del notaio Giacomo Cappellini in data 09.06.2025 repertorio n. 618 raccolta n. 519, trascritto a Pescia in data 16.06.2025 al n. 3369 del Registro Generale e n. 2323 del Registro Particolare.

Sempre per quanto possa essere utile, ed ai fini di quanto oggetto del presente paragrafo, si rileva che dalla planimetria catastale unita a tale atto ed anch'essa presentata in data 26.10.1977 ma acquisita al n. 314 di protocollo, in corrispondenza della parete di confine con la porzione immobiliare staggita, ove oggi risulta presente il citato passaggio, non risulta raffigurato alcun tipo di apertura, porta e /o finestra che sia.

Già in questa occasione si palesa una incongruenza tra le due planimetrie, laddove presentate il solito giorno ed evidentemente redatte dall'allora medesimo tecnico incaricato.

Stante ciò, e rilevata quindi l'interpretabilità grafica di quanto accertabile oggi gli atti del catasto, e quindi tenuta per buona la situazione risultante dalla planimetria catastale rappresentativa dell'unità immobiliare in argomento, si conferma appunto la conformità allo stato dei luoghi, per la presenza del citato passaggio nell'ambito della parete perimetrale lato ovest.

Proseguendo si riferisce altresì della realizzazione mediante dedicate opere di allestimento, di un piccolo locale w.c., al di sotto della rampa scale presente in estremità nord est della porzione immobiliare.

Rampa scale quest'ultima che si prescinda, a scanso di equivoci, da ritenersi esclusiva dell'ulteriore porzione immobiliare accennata in precedenza, come compravenduta in data 09.06.2025, e pertanto non oggetto evidentemente del presente Procedimento.

Per il resto non si rilevano a livello catastale ulteriori particolarità di sorta, se non la mancata raffigurazione sulla planimetria della nicchia presente in estremità ovest della parete perimetrale nord del locale individuato come retro bottega.

Tutto quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle differenze riscontrate allo stato dei luoghi, rimandando ad una più esaustiva e risoluta individuazione delle stesse nella formalizzazione della nuova planimetria catastale che potrà essere presentata, e quindi anche in conseguenza alla effettiva consistenza che potrà scaturire in virtù delle eventuali regolarizzazioni che potranno essere fatte, o che si renderanno necessarie a livello edilizio.

Sulla base delle considerazioni e particolarità sopra esposte si ritiene di poter affermare quindi che la documentazione catastale non risulta conforme in quanto sussistono difformità tali da influire anche sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

A maggior chiarezza grafica di quanto sopra evidenziato si ritiene rimandare anche alla correlata visione tra la planimetria catastale attualmente agli atti, presentata in data 26.10.1977 ed acquisita al n. 315 di protocollo, già unita in copia come allegato n. "45", e l'elaborato grafico schematico ed indicativo unito invece alla presente come allegato n. "42", quest'ultimo raffigurante lo stato effettivo dei luoghi così come è stato possibile rilevare in sede del sopralluogo effettuato.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto ed alle indicazioni così come riportate nel disciplinare di incarico, si è proceduto in data 19.07.2025 ad inviare con comunicazione a mezzo PEC indirizzata all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario, la documentazione catastale nonché la documentazione relativa ai vari passaggi di proprietà riferiti al ventennio antecedente il pignoramento, unitamente ad una richiesta per la individuazione di una data per la effettuazione del sopralluogo congiunto presso il bene staggito e relative pertinenze.

Con PEC in data 21.07.2025 IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha proposto la propria data del sopralluogo individuandola nel giorno 07.08.2025 con ritrovo alle ore 10:30 presso i beni in trattazione.

Sempre in data 21.07.2025 lo scrivente, stante l'impossibilità di presenziare in tale data, ha richiesto di poter posticipare il sopralluogo.

Con risposta sempre a mezzo PEC in data 22.07.2025, IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha prospettato quindi la nuova data di effettuazione del sopralluogo nel giorno 26.08.2025 ore 9:45

Sempre in data 22.07.2025 lo scrivente ha quindi risposto confermando data ed orario.

Conseguentemente, e sempre quindi in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, è stato proceduto in data 22.07.2025 all'invio a mezzo di lettere raccomandate "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzate sia al soggetto esecutato società **** Omissis **** che agli ulteriori soggetti titolari della stessa, con le quali è stato comunicato che per il giorno 26.08.2025 ore 9:45 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo ai beni oggetto del presente Procedimento e sue pertinenze coperte e scoperte, posti in Comune di Pescia, via degli Alberghi n.c. 44 e via Romana (o via comunale Romana n.c. 88, 90, 92, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

Unite alla presente come allegato del n. "16" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 26.08.2025 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso le porzioni immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato per quanto attiene il fondo commerciale posto in località "Alberghi", via degli Alberghi n.c. 44, mentre per quanto attiene il compendio immobiliare posto nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira" via Romana (o via Comunale Romana) n.c. 89, 90, 92, si è proceduto, in tale data, ad effettuare unicamente una ricognizione del tutto sommaria, alla luce del fatto che per problematiche attribuibili alla società proprietaria, non è stato possibile prendere cognizione effettiva dei vari fabbricati e manufatto ivi presenti.

E' stato pertanto necessario procedere con un ulteriore sopralluogo programmato per il giorno 01.09.2025.

In tali occasioni il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo i verbali che risultano già presenti agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica dei beni nonché nella effettuazione di una ricognizione fotografica sia degli interni che degli esterni dei medesimi.

Appreso quanto sopra, si riferisce quindi che preliminarmente alla effettuazione dei citati sopralluoghi, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pescia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.



In data 21.07.2025 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggit, eventualmente stipulati da parte sia dell'attuale società esecutata ma anche da parte degli ulteriori soggetti titolari di cariche.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 23.07.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 23.07.2025 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 56983.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 31.07.2025, recante il n. 58862 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inviare copia della documentazione richiesta.

Accertato che quest'ultima risultava comunque parziale, in quanto non completa delle copie dei vari contratti dalla stessa Agenzia individuati, con ulteriore PEC inviata in data 11.08.2025 si è proceduto a richiedere copia della documentazione mancante.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 12.08.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 12.08.2025 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 61417.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 10.09.2025, recante il n. 66075 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inviare copia della documentazione richiesta.

A seguito di una prima disamina della documentazione fornita, si è potuto accertare la presenza di ulteriori atti che si è ritenuto utile dover acquisire, procedendo quindi in una ulteriore richiesta indirizzata sempre all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale a mezzo PEC in data 10.09.2025, acquisita in pari data al protocollo del Registro Ufficiale al n. 66098.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 24.09.2025, recante il n. 6953 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inviare copia della documentazione richiesta.

Unite alla presente come allegato n. "17" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

Al fine di individuare le pratiche edilizie presentate nel corso degli anni per i beni staggit, lo scrivente si è premurato di contattare preventivamente l'Ufficio archivio edilizia del Comune di Pescia al fine di acquisire informazioni in merito alla procedura da effettuare per procedere sia alla ricerca delle medesime pratiche che alla loro visione ed estrazione di copia.

In tal senso ed a seguito di colloquio telefonico avvenuto con personale del citato Comune è stato comunicare di inviare preventivamente una richiesta a mezzo mail, con i nominativi a cui effettuare le ricerche.

In data 22.07.2025 lo scrivente ha quindi proceduto ad inviare mail con richiesta della individuazione delle varie pratiche edilizie presentate nel corso degli ed intestate alla società esecutata nonché ai vari soggetti titolari di cariche, ovvero agli ulteriori soggetti che si sono resi proprietari nel corso degli anni.

Con successiva mail di risposta in data 23.07.2025, è stato comunicato l'esito della ricerca effettuata da parte del Comune di Pescia, con indicazione delle varie pratiche edilizie.

In tale occasione è stata possibile accertare che ai nominativi che si sono susseguiti nel corso degli anni nella proprietà dei beni staggit, sono risultate intestate numerosissime pratiche edilizie, che stante il criterio di archiviazione delle stesse effettuata dal Comune di Pescia nel proprio database informatico, non è stato possibile procedere con la individuazione precisa di quelle di interesse nello specifico.

Circostanza questa aggravata dal fatto che oltretutto l'intero archivio edilizio del Comune è stato dato attualmente in gestione ad una società esterna con sede in Pardo, con impossibilità quindi di verificare nell'immediato l'attinenza di tutte le pratiche individuate dalla ricerca effettuata, con i beni staggit.

La procedura prospettata allo scrivente è stata quindi quella di inviare la richiesta di accesso agli atti con indicazione delle pratiche edilizie.

Oltretutto è emerso che una volta inviate le pratiche edilizie da parte della società di Prato al Comune di Pescia, non era possibile effettuare direttamente la copia fotostatica della documentazione di interesse, ma bensì la stessa doveva essere inviata ad una copisteria convenzionata con il Comune stesso, e quindi poi attendere la loro comunicazione per poterla andare a ritirare.

Stante tutto l'iter procedurale appena sopra segnalato, in data 23.07.2025 è stata inviata a mezzo PEC al Comune di Pescia – Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine prendere visione delle numerose pratiche edilizie, e quindi anche di quelle plausibilmente non di interesse.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 27184 di protocollo generale in data 24.07.2024.

Con successiva mail del 27.08.2024 lo scrivente si è premurato di richiedere al Comune di Pescia le tempistiche in cui le pratiche già richieste un mese prima fossero disponibili e quindi consultabili.

Ricontattato telefonico da personale del Comune di Pescia, è stata comunicata la data per la visione delle pratiche edilizie per il giorno 29.08.2025.

In tale data si è quindi proceduto alla visione delle pratiche edilizie messe a disposizione da parte del Comune, accertando purtroppo la materiale mancanza di interi fascicoli ed anche di documentazione all'interno delle pratiche stesse, tra cui atti autorizzativi e relativi grafici progettuali e certificazioni impiantistiche ed altro ancora.

Stante tale situazione, e sulla base delle indicazioni fornite dal referente dell'ufficio archivio edilizio del Comune di Pescia, si è provveduto tempestivamente, e quindi sempre in data 29.08.2025 ad inviare mail con indicazione delle pratiche e documentazione mancante, e quindi con contestuale richiesta di rilascio di apposita certificazione che attestasse tale circostanza.

Non avendo avuto nessun riscontro, in data 19.09.2025 lo scrivente ha provveduto ad inviare ulteriore mail di sollecito.

In data 23.09.2025, in assenza ancora di riscontro alle precedenti mail, si è provveduto ad inviare richiesta formale a mezzo PEC.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 33848 di protocollo generale in data 24.09.2025.

Con ulteriore ancora comunicazione a mezzo PEC, in assenza ancora di riscontro, è stata inviata ulteriore PEC in data 30.09.2025, quale ulteriore ancora sollecito.

Con comunicazione a mezzo P.E.C. lo stesso Comune ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in pari data al n. 34602 di protocollo generale.

Con successiva comunicazione a mezzo PEC del 06.10.2025 il Comune di Pescia ha provveduto quindi ad inviare la certificazione richiesta, ma sulla quale non risultano tuttavia indicate tutte le pratiche richieste dallo scrivente e non messe a disposizione, ad esempio, della Licenza n. 24 del 1980, Concessione n. 1591 del 1982 (C.E. 224/82 – P.E. 1591) e DIA prot. 11432 (o 114321) del 27.06.2001.

In tal senso si è quindi tentato di ricontattare il Comune per far effettuare modifica ed integrazione della certificazione, ma senza alcun risultato, risultando tale attività un esercizio veramente estenuante e che oltretutto non ha condotto purtroppo ad alcun risultato.

Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo PEC e mail, con relative ricevute, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica che è stato possibile acquisire al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

In data 23.07.2025 è stata inviata a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia una richiesta di informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 28.07.2025 è stato comunicato la individuazione di pratiche strutturali afferenti il bene posto in località denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira" via Romana (o via Comunale Romana) n.c. 89, 90, 92.

In tal senso si è quindi proceduto a formalizzare la richiesta di accesso agli atti in data 12.08.2025 a mezzo del dedicato portale "PORTOS" della Regione Toscana, al fine di acquisire copia della documentazione tecnica richiesta.

Lo scrivente, contattato successivamente da personale dell'Ufficio Genio Civile, ha appreso che la

documentazione richiesta era al momento irreperibile.

Stante ciò si è fatta richiesta di una sua ricerca più approfondita.

In data 22.08.2025, in assenza di notizie, lo scrivente ha provveduto ad inviare mail al citato Ufficio, al fine di avere notizie sul ritrovamento o meno della documentazione richiesta.

Con risposta a mezzo mail è stato comunicato che la stessa ancora non era stata rintracciata.

Successivamente ancora, e quindi solo in data 17.09.2025 è stato comunicato che la documentazione richiesta era finalmente disponibile per la visione.

Unite alla presente come allegato n. "19" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In data 23.07.2025, previo contatto telefonico, lo scrivente si è recato presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia, al fine di prendere visione della documentazione depositata ai fini della sicurezza antincendio relativamente ai beni staggiti.

In data 12.08.2025 si è proceduto poi alla richiesta tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente i beni oggetto del presente Procedimento.

Appuntamento che è stato concesso per il giorno 14.08.2025 ore 8:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "20" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 10.09.2025, in sede di disamina della documentazione afferente i beni staggiti, e quindi a seguito della individuazione di atti e/o documentazione per la quale è stata accertato comunque una utilità ai fini della presente perizia, è stata presentata a mezzo P.E.C. apposita richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte sia dell'attuale società esecutata ma anche da parte degli ulteriori soggetti titolari di cariche.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 10.09.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in pari data al protocollo del Registro Ufficiale al n. 67454.

Alla data del deposito della presente perizia nessuna risposta è stata fornita allo scrivente.

Unite alla presente come allegato n. "22" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 16.09.2025, si è provveduto a redigere una nota informativa sulle preliminari informazioni e dati acquisiti, ovvero in merito ad alcune criticità riguardanti le modalità di prosecuzione della presente perizia.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice Istruttore nell'incarico del 17.07.2025, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 03.11.2025 sia alla società esecutata **** Omissis **** che al legale di parte creditrice a mezzo PEC, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 04.12.2025, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unite alla presente come allegato n. "23" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene in argomento

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato nella data del 26.08.2025, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), è emerso per il bene in argomento uno stato conservativo e di manutenzione da considerarsi comunque buono, e quindi accettabile.

Tuttavia è necessario riferire di quanto accertato a livello visivo, ovvero della presenza, nell'ambito della parte inferiore della muratura interna in estremità est, ovvero la muratura nell'ambito della quale risulta presente lo sporto di ingresso alla porzione immobiliare, di efflorescenze generalizzate, con conseguente sfogliamento della tinteggiatura e distacco dell'intonaco, fenomeno questo da ricercarsi plausibilmente nella presenza di umidità di risalita.

Analogamente tale circostanza si ripropone con ancora più evidenza anche nella parte esterna della medesima parete, fronte il marciapiede Comunale.

Fenomeni come quest'ultimo evidenziato che si segnala non da escludersi, in quanto potremmo definirli come tipici per fabbricati come quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare de quo, proprio in conseguenza della sua epoca remota di costruzione, e quindi mediante una realizzazione con tecniche e concetti che all'epoca non ponevano adeguata attenzione a quanto di attinenza ai fenomeni di umidità di risalita, o comunque di igiene dei locali in generale.

In effetti non è dato sapere se al di sotto del piano di calpestio del piano terreno, che si rileva essere impostato a quota leggermente più elevata rispetto a quello del marciapiede Comunale esterno, sia presente un'intercapedine di aerazione, ovvero il cosiddetto "vespaio" areato, quest'ultimo storicamente riempito di ciottoli di fiume o ghiaia.

Ulteriore aspetto degno di nota riguarda poi la presenza di ulteriori efflorescenze con distacco di intonaco a soffitto ed in parte anche a parete, localizzate nell'ambito proprio della parete lato nord del locale individuabile come retro bottega, ovvero al disopra della nicchia presente in tale zona.

Fenomeno quest'ultimo che sembrerebbe risolto, e che plausibilmente è riconducibile ad eventuali infiltrazioni e/o perdite provenienti dai locali posti al piano superiore, ovvero da tubazioni che si sono rotte e/o otturate.

In tal senso si riferisce che proprio in tale zona del soffitto, risulta, passante, una tubazione in ferro con relativa saracinesca, e della quale non è dato sapere la natura, e soprattutto a chi o a quale porzione immobiliare sia asservita.

Per quanto possa tornare utile si segnala infine uno stato di manutenzione del piccolo locale w.c. andato a realizzare al di sotto della rampa scale, non propriamente ottimale, circostanza quest'ultima plausibilmente dovuta al fatto che la porzione immobiliare è risultata la data del sopralluogo vuota, ovvero libera da persone, e pertanto non oggetto di pulizia da svariato tempo.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ribadisce, costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo del 26.08.2025, e quindi da non ritenersi esaustive di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositive di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico.

In tal senso è consigliabile da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, la effettuazione di un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza degli impianti in generale.

Per quanto occorrer possa si rimanda anche alla visione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "42".



Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, ovvero in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione nel periodo intercorrente tra la data dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare in trattazione, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con altre unità immobiliari o porzioni di esse di proprietà di soggetti terzi estranei al presente Procedimento, rilevando oltretutto che la stessa risulta avere accesso autonomo dal n.c. 44 della via degli Alberghi.

Valutato quanto sopra e tenuto comunque conto della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare ad uso di negozio, ossia del fatto che la stessa risulta di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza quant'anche di remota costruzione, e per tale motivo in adiacenza su alcune parti con porzioni immobiliari di altra proprietà, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e condotti anche di altra natura.

A maggior chiarimento ed implementazione di quanto al presente paragrafo, si ritiene comunque utile rimandare anche a quanto enunciato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici"

Anche in questo caso, a maggior chiarezza di quanto sopra, e quindi per quanto occorrer possa, si ritiene opportuno rimandare alla visione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "42", nonché alla planimetria catastale unita, altro, alla presente quale allegato n. "45".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritte, e quindi non rese pubbliche, ovvero di accordi anche solo verbali intercorsi tra le parti.

Nonostante ciò si ritiene comunque utile soffermarsi su alcuni aspetti ritenuti di interesse e comunque pertinenti e/o assimilabili al tema trattato nel presente paragrafo.

Particolarità peraltro già accennate anche al paragrafo "dati catastali", ovvero il fatto che nell'ambito della parete che delimita sul lato ovest il locale individuabile come retro bottega, risulta attualmente presente un passaggio, dotato di infisso, che di fatto consente una diretta comunicazione con un'area scoperta e/o locali di pertinenza di altra unità immobiliare, quest'ultima pertanto non oggetto del presente Procedimento.

Per una immediata consapevolezza, anche a livello ubicazionale di tali aperture, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100 unito come allegato n. "42".

Tale situazione discende presumibilmente da uno stato dei luoghi andato a creare in origine e che

evidentemente non ha poi subito variazioni di sorta nel corso degli anni, anche in sede di vendita frazionata delle varie porzioni immobiliare, e rimanendo pertanto invariato anche per il fatto che comunque le varie porzioni interessate sono forse rimaste fino all'attualità o comunque fino ad epoca recentissima, in proprietà a soggetti, anche giuridici, legati in qualche modo tra loro, ovvero per motivazioni che non è dato conoscere allo scrivente.

In tal senso non è dato quindi sapere se tale situazione risulta eventualmente legittimata o quantomeno avallata dagli attuali soggetti che, come già esposto anche al paragrafo "dati catastali", si sono resi acquirenti in epoca recentissima della porzione immobiliare confinante.

Tale commistione si ripropone anche per quanto riguarda quanto già anche accennato al paragrafo "stato conservativo, in merito alla presenza nell'ambito del soffitto del locale individuabile come retro bottega, di una tubazione in ferro con relativa saracinesca, della quale non è dato sapere la natura, e soprattutto a chi o a quale porzione immobiliare sia asservita.

In tal senso si riferisce della presenza, sempre nell'ambito di tale locale, ovvero in corrispondenza della porzione inferiore della parete lato nord, della presenza di un ripiano realizzato in cartongesso o similare, e che non consente di verificare se nella parte inferiore di tale muratura siano o meno presenti fenomeni di infiltrazioni e/o di umidità di risalita, ovvero se risultano passanti tubazioni od altro.

In effetti non è da escludere l'eventuale passaggio di tubazioni di scarico anche di pertinenza del piccolo w.c. andato a realizzare senza alcun titolo abilitativo al di sotto della rampa scale, presente proprio in prosecuzione di tale parete, ovvero se risultano invece passanti anche ulteriori tubazioni di scarico od altro ancora, prevenienti da locali a servizio di altra porzione immobiliare.

Circostanza questa che potrebbe trovare riscontro e/o attinenza con quanto stabilito nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 21.02.1961, in merito alla presenza di un "pozzo bianco esistente" del quale non è dato però sapere l'ubicazione, il suo funzionamento e utilità, in quanto non precisato in tale atto che si ricorda unico alla presente come allegato n. "44".

Ulteriore particolare emerso in sede di sopralluogo, e salvo diversamente potrà essere accertato, riguarda il fatto che almeno a livello visivo, il contatore ENEL posto nell'ambito della parete lato est del locale negozio, in prossimità dello sporto di ingresso, è risultato staccato o comunque non attivo.

Stante ciò è emerso che nel locale retro bottega e nel piccolo w.c. sottoscala l'impianto di illuminazione è risultato attivo, contrariamente invece al principale locale negozio.

Non è dato sapere se tale curioso particolare sia unicamente dovuto ad una lampadina bruciata dell'impianto di illuminazione del principale locale negozio, stante comunque il fatto del contatore non attivo, oppure se i locali retro negozio e piccolo w.c. siano allacciati, come impianto elettrico, ad altro e ulteriore contatore non visionato in loco, ovvero di altra proprietà.

E' evidente che di tale situazione, come anche quella in precedenza evidenziate, ne deve essere preso atto dall'eventuale potenziale aggiudicatario, ed all'uopo oggetto di specifiche verifiche e controlli.

Valutazioni tutte queste che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che in bene in trattazione risulta far parte di contesti edilizi di maggior consistenza nonché di remota costruzione, posti in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti anche condominiali limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi e/o dalla vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare ad uso di negozio in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.), in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", si presentano come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso di negozio risulta completamente libera su un unico lato con esposizione est, ovvero fronte la pubblica via degli Alberghi dalla quale ha accesso principale per tramite del n.c. 44, sui lati nord e sud risulta confinare con altre porzioni immobiliari non oggetto del presente Procedimento, mentre sul restante lato ovest non è dato sapere se prospettante su area scoperta oppure se confinante con locali di altra proprietà.

- Composizione

la porzione immobiliare risulta svilupparsi su un unico livello fuori terra (o piano primo fuori terra), e composta allo stato dei luoghi da un ampio locale di ingresso ad uso di negozio, oltre ulteriore locale direttamente comunicante, posto sul retro, adibito appunto a retro bottega, oltre piccolo locale sottoscala avente altezze evidentemente ridotte, ed all'attualità impropriamente allestito e quindi utilizzato quale w.c..

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di beni staggiti la cui epoca di realizzazione può plausibilmente essere fatta risalire ai primissimi anni '800 (o quella che potrà essere accertata), e salvo eventuali consolidamenti andati ad eseguire nel corso degli anni, non è stata reperita alcuna documentazione dalla quale si possa rilevare la effettiva tipologia costruttiva, e per tale motivo si presume essere caratterizzate da fondazioni del tipo "continue" e cioè la modalità più semplice e diffusa in quegli anni, se non addirittura inesistenti, ovvero dotate comunque di elementi e/o strutture evidentemente non equiparabili come tipologia e consistenza a quelle che normalmente vengono invece oggi realizzate sulla base di precisi criteri e dettami normativi, laddove si procedeva invece con la edificazione dei fabbricati sulla base dell'"esperienza" dell'artigiano e/o ditta che eseguiva l'intervento, nonché sulla conoscenza del territorio;

- Strutture verticali:

riferendosi in tal senso alle murature in elevazione, sia interne che esterne, da quanto desumibile visivamente nonché dallo spessore delle stesse si presume essere realizzate in muratura mista di pietrame e laterizio e/o mattoni;

- Solai di interpiano (pavimenti e soffitti):

sulla base di quanto visibilmente accertabile in loco, non è ben definibile la tipologia delle strutture dei solai di calpestio del piano terreno, e per quelle riferite ai solai di interpiano, stante l'epoca remota di costruzione dell'edificio, si ritiene siano strutturalmente costituite da longarine e tavelloni.

Non è dato sapere se al di sopra dei tavelloni sia poi presente massetto in c.a. armato o altro;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili, anche se in minima misura, tra i due locali ad uso di negozio e retro bottega, e che si rilevano in circa mt. 2,70 e circa mt. 2,67.

Per una più puntuale indicazione delle altezze interne, da intendersi quindi misurate dal piano interno dei locali (pavimento) all'intradosso del solaio sovrastante (soffitto), si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "42".

- Pareti interne ed esterne:

le pareti interne in elevazione della porzione immobiliare risultano rifinite con intonaco di tipo "civile", tinteggiate con temperina fine di colore giallo ocra per quanto attiene il locale principale ad uso di negozio, e colore bianco per quanto attiene il locale retro bottega.

Tinteggiatura di colore bianco che si ripropone anche per il piccolo locale sottoscala utilizzato impropriamente quale w.c., anche se quest'ultimo in gran parte rivestito a parete.

L'unica parete esterna, lato est, ovvero quella principale lato est, prospiciente la via degli Alberghi, risulta anch'essa rifinita con intonaco di tipo "graffiato" e tinteggiata con colore tenue.

- Pavimentazione interna:

nel suo complesso risulta eterogenea in quanto si differenzia per i vari locali, riportandone di seguito le caratteristiche:

-per quanto riguarda il principale locale ad uso di negozio, da mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di circa cm. 20 x 20, poste in diagonale, e relativo battiscopa in plastica o similare;

-per quanto riguarda il locale retro bottega, da mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di circa cm. 30 x 30 (o quanto effettivamente sono), poste in diagonale, e relativo battiscopa in plastica o similare;

- Servizio igienico:

l'unico servizio igienico a servizio della porzione immobiliare, ovvero quello posto nel locale sottoscala, peraltro impropriamente utilizzato come tale, risulta pavimentato con mattonelle in gres ceramico poste in orizzontale di colore giallo ocra, e rivestito a parete, fino ad un'altezza di circa mt. 2,04, con mattonelle quadrate di colore bianco, con fascia iniziale e finale di colore giallo "ocra".

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo, e vaso w.c., rubinetteria di serie, e predisposizione per il bidet, ed anche lavatrice, il tutto privo evidentemente di aperture verso l'esterno.

- Infissi esterni ed interni:

Internamente si rileva la presenza di un infisso in alluminio anodizzato con interposto vetro satinato, posto all'ingresso del locale sottoscala utilizzato impropriamente quale w.c..

Tra gli infissi interni si può annoverare anche la porta posta nell'ambito della parete lato ovest del locale retro bottega, di accesso ad altra proprietà.

Infisso quest'ultimo costituito da porta in legno tamburato con struttura del tipo "alveolare" detto comunemente "a nido d'ape", comunque di vecchia fattura.

Esternamente si rileva un unico infisso, ovvero quello di ingresso al principale locale ad uso di negozio, anch'esso realizzato con struttura in alluminio anodizzato con interposte specchiature.

A protezione dello stesso, e quindi sulla parte esterna, risulta presente una serranda metallica avvolgibile.

- Impianti:

per quanto attiene la porzione immobiliare ad uso di negozio, e per quanto è stato possibile accertare, si segnala quanto di seguito riportato:

- risulta priva di impianto di riscaldamento;

-impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche di vecchia fattura e del tutto obsoleto.

Non è dato inoltre sapere, in quanto non sono stati recuperati dati o informazioni in tal senso, se tale porzione sia correttamente e direttamente allacciata alla rete idrica Comunale, e quindi, stante l'attuale presenta di un piccolo w.c., se quest'ultimo risulta allacciato alla rete della fognatura Comunale, o se allacciato ad altra

tipologia di scarico e/o impianto smaltimento reflui.

E' evidente che non viene garantita la effettiva efficienza e funzionamento degli unici impianti sopra elencati, in quanto, tra l'altro, non risultano essere state fornite allo scrivente le relative ultime certificazioni di conformità, segnalando che i potenziali aggiudicatari dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto opportunamente valutare acquisendo anche, laddove sia ritenuto necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati e/o operatori e ditte specializzate, in modo da avere contezza sulle effettività attività tecniche e pratiche da porre in atto.

In tal senso si consiglia vivamente di effettuare un preventivo sopralluogo presso il bene in trattazione accompagnati da tecnico e/o ditta di fiducia, da concordarsi con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario, al fine di prendere direttamente visione dell'effettivo stato dei luoghi, e soprattutto per accertare e stabilire quali impianti e manufatti siano nella effettiva disponibilità e proprietà della società esecutata.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

Stante tutto quanto sopra si ribadisce che non viene garantita la effettiva efficienza e funzionamento degli impianti elencati, rimarcando che quanto sopra descritto discende da una mera analisi visiva dello stato dei luoghi, e quindi salvo ulteriori impianti e/o partizioni impiantistiche non emerse in sede di sopralluogo, rimandando in tal senso ad un più puntuale accertamento e verifica che potrà essere effettuato, all'uopo e secondo le proprie esigenze, proprio da parte dell'eventuale aggiudicatario.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto invece di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "42", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, che alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "46" attestante lo stato effettivo dei luoghi, con allegata relativa planimetria indicativa dei vari punti di vista delle riprese fotografiche, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato in data 26.08.2025.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sulla base di quanto è stato possibile accertare in sede del sopralluogo effettuato in data 26.08.2025, la porzione immobiliare è risultata libera, come anche accertato dal personale presente per l'occasione in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie).

Stante ciò, e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, è emerso che per la stessa risulta essere stato redatto dalla medesima società esecutata **** Omissis **** un "contratto di comodato gratuito" in data 21.11.2017 registrato a Pescia in data 23.11.2017 al n. 1105 serie 3^, a favore della società "GIGAS s.r.l." con sede legale in Comune di Castell'Arquato (PC), via Cavour n.c. 43, codice fiscale e partita IVA 01749180335.

Nel predetto contratto non risulta fissata alcuna data di scadenza.

Unito come allegato n. "47" si riporta copia del contratto di comodato sopra menzionato.

Illustrato quanto sopra è utile riferire che il contratto di comodato risulta registrato appunto il 23.11.2017, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare.

Stante ciò si rileva che nessuna norma specifica l'opponibilità di un contratto di comodato, anche se registrato antecedentemente al pignoramento, e pertanto appurato che la porzione immobiliare ad uso di negozio è risultata comunque libera allo stato dei luoghi, ovvero in sede del sopralluogo effettuato nella data del 26.08.2025, si rimanda per la sua eventuale liberazione, laddove ne ricorresse il caso, a quanto verrà statuito dal Signor Giudice delle Esecuzioni e pertanto a quanto poi demandato al Custode Giudiziario nominato.

In tal senso e quindi in merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario che verrà nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1989 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Raffaele Lenzi	17/03/1989	9.067	3.814
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	04/04/1989	1267	854
		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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Notaio Dott. Andrea Fontecchia del distretto notarile di Roma Velletri e Civitavecchia in data 09.07.2025, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione dell'atto pubblico di compravendita indicato nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

In via preliminare si rileva quindi che con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Raffaele Lenzi in data 17.03.1989 repertorio n. 9.067 raccolta n. 3.814, trascritto a Pescia in data 04.04.1989 al n. 1267 del Registro Generale e n. 854 del Registro Particolare, la società **** Omissis **** si è resa acquirente, per quanto di interesse, di "porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di Pescia, via Alberghi n.c. 30/a, e precisamente detta porzione è costituita da un vano ad uso negozio, attualmente condotto in affitto dal signoromissis....., posto al piano terreno" per acquisto fattone dall'allora proprietaria signora **** Omissis ****.

Per quanto occorrer possa si segnala che all'epoca la porzione immobiliare de quo risultava identificata dal n.c. 30/a laddove oggi risulta invece n.c. 44.

Per quanto attiene poi l'identificazione catastale riportata in tale atto, si rileva avere perfetta corrispondenza con quanto ancora oggi agli atti catastali, in quanto già individuato all'allora denominato Nuovo Catasto Edilizio Urbano sul foglio di mappa n. 94 dal mappale n. 282 subalterno 1.

Per quanto possa tornare utile, anche in relazione a quanto esposto nel merito al paragrafo "regolarità edilizia", si rileva che nell'atto in questione, e per la porzione immobiliare ad uso di negozio, viene precisato che "le opere relative all'immobile sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967omissis..... la parte venditrice garantisce la piena regolarità dei beni venduti agli effetti edilizi ed urbanistici e che gli stessi, dal 1° settembre 1967 sino a tutt'oggi, non sono stati oggetto di alcun intervento o mutamento di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di autorizzazioni o concessioni da parte delle competenti Autorità", e quindi in linea con quanto già esposto al paragrafo "descrizione" in tema di remota costruzione dell'edificio di cui appunto risulta far parte in bene staggito.

Come allegato n. "43" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Raffaele Lenzi in data 17.03.1989, con relativa nota di trascrizione.

Passando oltre, si rileva poi che la signora **** Omissis **** era pervenuta in proprietà della porzione in argomento, tra maggior consistenza, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 21.02.1961 repertorio n. 2.332 raccolta n. 529, registrato a Pescia in data 03.03.1961 al n. 1256 vol. 186, ivi trascritto in data 07.03.1961 al n. 682 del Registro Particolare, per acquisto fattone dal signor **** Omissis ****.

Con tale atto la signora **** Omissis **** si era resa pertanto titolare dei diritti di piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, ancora all'epoca già identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sul foglio di mappa n. 94 dal mappale n. 282 subalterno 1

Come allegato n. "44" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 21.02.1961.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 11/02/2025

Reg. gen. 713 - Reg. part. 118

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.500,00

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 27/06/2025

Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2532

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Si precisa che l'attuale identificativo catastale che individua il bene staggito, che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 94 dal mappale n. 282 subalterno n. 1, trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, trascritto a Pescia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare, e conseguentemente nella relativa nota, a seguito del quale è stato poi instaurato il presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 91/2025.

Unite alla presente come allegato n. "26" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, comprensive quindi delle visure effettuate sia per nominativo che per immobile, oltre alla nota di trascrizione attinente il Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Pistoia in data 27.06.2025 al n. 3674 del Registro Generale e n. 2532 del Registro Particolare.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritti/e ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso di negozio ricadente secondo l'attuale Piano Operativo vigente per il Comune di Pescia (adottato in data 31.05.2019 con deliberazione di C.C. n.53, pubblicato sul BURT n. 24 del 12.06.2019, ed approvato in data 20.07.2022 con Deliberazione di C.C. n. 49 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19.10.2022, vigente dal 19.11.2022), in Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico, ovvero in zona Tipo "A" di cui all'art. 26.3 delle relative N.T.A..

A titolo informativo si rileva altresì che l'area in questione non risulta soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Agliana e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia, in più riprese, le varie pratiche edilizie e relativa documentazione tecnica di corredo. Proprio su tale aspetto si ritiene preliminarmente soffermarsi in quanto non si nascondono purtroppo le non poche difficoltà incontrate sia nella effettuazione di tali richieste, ma anche nella successiva visione ed acquisizione della documentazione.

In prima battuta si rileva infatti un metodo di archiviazione delle pratiche così come effettuato negli anni da parte del Comune di Pescia che purtroppo non consente di accertare con certezza l'attinenza delle varie pratiche intestate ad uno specifico soggetto, rispetto al bene che poi è effettivamente di interesse.

Tale circostanza comporta pertanto la necessità di procedere, soprattutto in occasione di soggetti e/o società e/o enti che nel corso degli anni si sono resi artefici di numerose richieste per interventi edilizi sui vari fabbricati di proprietà, e quindi come anche nel caso di specie, di andare necessariamente a richiedere un gran numero di pratiche edilizie e documentazione tecnica al fine di accertarne appunto la effettiva attinenza ai beni e/o fabbricati di interesse.

Situazione questa che si è palesata anche in sede di effettuazione delle ricerche delle pratiche edilizie riferite e/o da riferirsi al bene in questione, aggravato il tutto dal fatto che allo stato attuale tutto l'archivio edilizio del Comune di Pescia è stato dato in gestione alla società "Archivi s.p.a.", con sede in Prato, via Aldo Moro n.c. 40. Come quindi già puntualizzato al paragrafo "precisazione" è oltretutto da evidenziare che non tutte le pratiche edilizie richieste sono state individuate e quindi messe a disposizione dello scrivente, con la conseguenza che è stato necessario richiedere al medesimo Comune una Certificazione che attestasse il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie o comunque di documentazione tecnica afferente le stesse.

Certificazione che risulta essere stata rilasciata dal Comune di Pescia in data 06.10.2025 ed unita, tra l'altro, come allegato n. "18", ma sulla quale non risultano tuttavia indicate tutte le pratiche richieste dallo scrivente e non messe a disposizione, ad esempio, della Licenza n. 24 del 1980, Concessione n. 1591 del 1982 (C.E. 224/82 - P.E. 1591) e DIA prot. 11432 (o 114321) del 27.06.2001.

In tal senso si è quindi tentato di ricontattare il Comune per far effettuare modifica ed integrazione della certificazione, ma senza alcun risultato, risultando tale attività un esercizio veramente estenuante e che oltretutto non ha condotto purtroppo ad alcun risultato.

Sulla base di quanto è stato comunque possibile interpretare, parrebbe che per la porzione immobiliare in argomento, non siano state presentate pratiche edilizie nel corso degli anni, fatte salve evidentemente le varie pratiche non rintracciate dalla stessa Amministrazione pubblica, ovvero dall'attuale gestore dell'Archivio Edilizia individuato nella società "Archivi s.p.a.", e quindi pratiche non potute evidentemente visionare con impossibilità di prendere pertanto contezza della loro effettiva attinenza al bene.

Il condizionale è d'obbligo alla luce del fatto che esistono pertanto incertezza sulla effettiva presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o comunque atti amministrativi presentati nel corso degli anni ed afferenti al bene in trattazione, con la conseguenza quindi che tutto quanto di seguito riportato è da intendersi fatto salvo pratiche edilizie che potrebbero essere rintracciate successivamente al deposito della presente perizia, e quindi sottolineando la conseguente incertezza sulla presenza o meno di eventuali ed ulteriori criticità e/o difformità edilizie che potranno appunto emergere, ed alle quali si rimanda all'eventuale futuro aggiudicatario, ovvero al tecnico che potrà essere incaricato, l'onere per un loro effettivo accertamento sia in termini di consistenza e tipologia e quindi di modalità e quantificazione degli eventuali oneri per una loro definizione.

Esposto quanto sopra si segnala che nel merito non ci vengono in aiuto nemmeno i vari atti traslativi che hanno interessato il bene staggito nel corso degli anni, peraltro analizzati ed elencati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali", in quanto trattasi sostanzialmente di atti inquadrabili in un periodo storico risalente alla fine degli anni '80, e comunque anche prima.

E' utile segnalare in tal senso, ed a mero titolo informativo, che anche negli atti pubblici stipulati in tale periodo, non era usuale o comunque necessario riportare indicazioni, laddove anche presenti, in merito ai precedenti edilizi che avevo interessato i beni.

In effetti riprendendo in esame l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Raffaele Lenzi in data 17.03.1989, unito in copia come allegato n. "43", viene precisato testualmente precisato che "le opere relative all'immobile sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967omissis..... la parte venditrice garantisce la piena regolarità dei beni venduti agli effetti edilizi ed urbanistici e che gli stessi, dal 1^ settembre 1967 sino a tutt'oggi, non sono stati oggetto di alcun intervento o mutamento di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di autorizzazioni o concessioni da parte delle competenti Autorità".

In tal senso si ritiene utile segnalare che in data del 01.09.1967 è entrata in vigore della cosiddetta Legge "ponte" 06.08.1967 n. 765 (G.U. n. 218 del 31.08.1967) con la quale veniva sostanzialmente prescritta la necessità di richiedere un'apposita licenza in caso di nuove costruzioni, di ampliamenti o comunque di modifica dei fabbricati.

Legge quest'ultima che di fatto viene poi richiamata anche dalla successiva Legge 28.02.1985 n. 47 (norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia) che introduceva con l'art. 17 l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della medesima legge.

Con l'art. 40 comma 3 il Legislatore introdusse anche l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle "opere iniziate anteriormente al 2.09.1967", ovvero al giorno successivo all'entrata in vigore della predetta Legge "Ponte" n. 765/1967.

Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente pertanto, in alternativa, la presentazione di una "dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 01.09.1967.

Tale dichiarazione non può avere però in nessun caso efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.

In pratica appellandosi a tale dichiarazione viene sostanzialmente dichiarata la "commerciabilità" del bene ma non la sua legittimazione urbanistica, quest'ultima discernente unicamente dalla storia normativa in materia edilizia, e quindi dei relativi obblighi abilitativi e autorizzativi.

Quanto sopra al fine di chiarire tale aspetto anche in prospettiva della futura acquisizione del bene in argomento da parte di un eventuale futuro aggiudicatario, in virtù anche delle criticità già sopra esposte in merito alle reperibilità delle pratiche edilizie.

Unico elemento che può pertanto condurci ad una identificazione della consistenza del bene staggito, ad oggi,

risulta individuabile nella planimetria catastale, che come precisato al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali", risulta risalente all'anno 1977, il tutto pur nella consapevolezza che in base ad un consolidato orientamento le risultanze catastali non assumono di per se un autonomo valore probatorio ai fini della conformità edilizia, bensì una valenza meramente sussidiaria.

Non avendo però a disposizione ulteriori elementi, si ritiene sviluppare alcune considerazioni e prospettare le risultanze in merito alle probabili difformità edilizie del bene staggito, proprio in relazione ad una comparazione di quanto rilevabile allo stato dei luoghi con quanto invece interpretabile dall'attuale planimetria agli atti che si ricorda giusto appunto presentata in data 26.10.1977 ed acquisita al n. 315 di protocollo, atteso che quest'ultima, stante anche la sua epoca di redazione, è evidentemente da ritenersi "estemporanea" e quindi con una attendibilità grafica del tutto labile.

Planimetria catastale che si ricorda essere unita in copia, tra altro, quale allegato n. "45".

Conseguentemente quanto di seguito riportato deve individuarsi come un mero quadro conoscitivo, e pertanto senza pretesa alcuna della puntuale individuazione di tutte le eventuali ed ulteriori difformità che potranno essere invece individuate in sede di più approfonditi accertamenti, e che si demandano all'eventuale futuro aggiudicatario del bene.

Non volendosi dilungare oltre si propone quindi di seguito un sintetico, indicativo e non esaustivo elenco delle varie e probabili irregolarità edilizie che è stato possibile rilevare dal confronto quindi di quanto accertato in sede del sopralluogo effettuato in data 26.08.2025 e quanto risultante graficamente dalla citata planimetria catastale, ovvero:

- trasformazione di finestre in porta dell'apertura posta nell'ambito della parete lato ovest del locale individuabile come retro negozio;
- realizzazione e/o mancata raffigurazione della nicchia presente nell'ambito della parete lato nord del citato locale individuabile come retro negozio;
- realizzazione di piccolo locale w.c. in luogo del ripostiglio sottoscala.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere infatti una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato per la redazione e presentazione delle eventuali pratiche di regolarizzazione edilizia.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e stando a quanto ad oggi rilevabile, si segnala quindi la necessità, per il bene staggito, della eventuale presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo laddove possibile anche di quanto consentito e previsto nel predetto art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, oppure nella Legge 27.07.2024 n. 105 di conversione del D.L. 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto Salva Casa) od ulteriori ancora ed analoghe normative anche Comunali, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 2.500,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni e valutazioni tecnico discrezionali che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti, potranno impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione avanzata.

Regolarizzazione che sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche opere di rimessa in pristino e/o adeguamento allo stato autorizzato.

In tal senso si ritiene plausibile andare anche a valutare da parte dell'eventuale aggiudicatario, laddove lo ritenesse più opportuno, la possibilità di procedere subito con la rimessa in pristino, e quindi riportando il bene all'effettivo suo stato originario.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere infatti una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato per la redazione e presentazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia, e quindi fatto salvo il reperimento di ulteriore eventuale documentazione tecnica probante la legittimità dell'intero compendio immobiliare, e salva la

presenza di vizi occulti sia a livello impiantistico che strutturale.

Stante ciò è necessario in questa sede puntualizzare che i potenziali aggiudicatari, tenuto conto di quanto sopra descritto, dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza sulle effettive criticità ed attività tecniche da porre in atto e le relative procedure amministrative da effettuare con quantificazioni sia in termini di sanzioni che oneri, o comunque di quant'altro occorrente per la corretta definizione e rispondenza di quanto descritto con lo stato dei luoghi.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

In tal senso è vivamente consigliabile, previo contatto con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quale custode giudiziario, anche la effettuazione di sopralluogo presso il bene staggito, per una diretta e cosciente presa visione di quanto in essere, con anche eventuale supporto di tecnico di fiducia.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La porzione immobiliare ad uso di negozio, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, risulta di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e di remota costruzione, ma per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore.

In tal senso non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte dell'attuale società esecutata nei confronti dei proprietari delle ulteriori unità immobiliari e/o porzioni immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Romana (o via Comunale Romana)
Trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Pescia, nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", contraddistinto dai n.c. 88, 90 et 92 della via Romana (o via Comunale Romana), sviluppantesi nel suo complesso su un'area estesa, di forma geometrica irregolare, giacitura completamente pianeggiante, avente quindi un'ampia superficie catastale che conta complessivi mq. 11.320, ovvero poco più di un ettaro, o quanti effettivamente siano quelli reali, e quindi a corpo e non a misura, ed all'interno della quale si sviluppano ed elevano i vari fabbricati, manufatti anche accessori, tettoie, impianti e/o partizioni impiantistiche, il tutto organizzato e funzionalmente legato all'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento. Trattasi pertanto di un compendio immobiliare la cui origine può essere fatta risalire plausibilmente ai primi anni '60 per poi evidentemente svilupparsi nel corso degli anni, fino ad arrivare all'attuale consistenza e conformazione, così come accertata in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025. Un'evoluzione temporale in termini di maggior consistenza sia dell'area pertinenziale che degli edifici e manufatti anche accessori andati a realizzare nell'ambito della stessa, evidentemente improntata nonché finalizzata allo svolgimento dell'attività come già sopra citata, ma che allo stato dei luoghi, ovvero sulla base i quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi effettuati, non è risultata attiva, almeno per quanto attiene il funzionamento degli impianti. Emerge pertanto una situazione che ci pone di fronte ad un compendio immobiliare che oggettivamente risulta di difficile collocazione sul mercato immobiliare, in quanto strutturato per specifiche esigenze legate all'attività svolta all'interno dello stesso nel corso degli anni, e pertanto di scarsa appetibilità ed interesse, se non per soggetti e/o società attive nel settore di commercio di olii minerali, idrocarburi, gasolio, GPL (gas propano liquido ovvero gas di petrolio liquefatto), o correlati. Quanto sopra quale doveroso preambolo a quanto più nel dettaglio è stato affrontato nel contesto della presente perizia, sia in termini di consistenza dell'intero compendio, sia in merito alla questione legata alla presenza di impianti e/o partizioni impiantistiche presenti all'interno dello stesso, che sulla base della documentazione acquisita, questi ultimi, o comunque la maggior parti di questi ultimi, non risulterebbero di proprietà dell'attuale società eseguita, ma bensì dalla stessa utilizzati, ovvero già utilizzati, quali beni strumentali all'esercizio della propria attività in virtù di specifico "contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita", ponendoci quindi di fronte ad una situazione secondo la quale si deve andare sostanzialmente a stimare un bene immobile all'interno del quale risultano presenti impianti di altra proprietà, e quindi con tutte le criticità e risvolti non del tutto favorevoli che tale circostanza comporta, sia in termini di quantificazione del valore, che dal punto di vista di

appetibilità in occasione della vendita forzata. Abbandonando pertanto tali anticipazioni per poi essere riprese nonché trattate più nel dettaglio nel prosieguo della presente, e quindi non volendo in questa occasione dilungarsi oltre, si intende focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, rimandando perciò per quanto attiene le effettive caratteristiche intrinseche, ovvero stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato ai dedicati paragrafi sviluppati nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti porre l'attenzione sul fatto che trattasi quindi di un compendio immobiliare composto da una principale palazzina adibita ad uffici e servizi, elevata su due livelli fuori terra, corredata da una vasta area scoperta pertinenziale nell'ambito della quale risultano presenti, variamente distribuiti, un magazzino di ampie dimensioni, oltre ulteriori manufatti accessori, il tutto delimitato da recinzioni di varia tipologia, oltre ulteriori piazzali e spazi di manovra interamente pavimentati, questi ultimi quali aree di connessione diretta con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana). Intero compendio sostanzialmente suddiviso quindi in tre distinti comparti, evidentemente adiacenti tra loro nonché comunicanti attraverso la citata area adibita a piazzali e spazi di manovra condivisa, che ne garantisce altresì il diretto collegamento con la citata pubblica via. Ponendo l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, e quindi valutate anche le informazioni emerse dall'analisi della documentazione cartografica e tecnica acquisita presso i vari uffici pubblici, si rileva un contesto periferico individuato nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", che di fatto risulta aver subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione del territorio originariamente nella sua totalità agricolo, e quindi in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Trasformazione del tessuto insediativo che trova riscontro a partire fin dai primi anni '60, e che ha visto appunto la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi ed anche artigianali, ma che tuttavia possiamo considerare comunque limitati in tale specifica zona, in quanto il contesto paesaggistico che circonda il bene staggito, nella sua più vasta ampiezza, ci ripropone ancora oggi le sue origini legate ad una indubbia vocazione agricola, e quindi caratterizzato da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Non sfugge in effetti la presente, allo stato dei luoghi, di importanti e diffuse strutture costituite da serre, gestite evidentemente da aziende, più o meno grandi, per la produzione e la vendita di fiori, piante e bonsai. La cittadina di Pescia è in effetti un importante centro italiano per la floricoltura, con un'elevata concentrazione di vivai e aziende specializzate che utilizzano serre proprio per le loro attività. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Castellare di Pescia", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona. La città è nota proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località in questione, e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via degli Alberghi, di collegamento proprio con la via Romana (o via Comunale Romana) lungo la quale risulta ubicato il bene staggito, quest'ultima a sua volta costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Tratto, quello identificato dalla via Romana (o via Comunale Romana) che proprio nell'arco temporale intercorrente tra gli anni '60 e '70 risulta essere stato oggetto di rifacimento con allargamento della relativa sede stradale, e che oggi si propone quindi come una viabilità di media grandezza e generalmente scorrevole, con traffico ridotto, che di fatto fornisce un efficace collegamento tra il centro del paese, le aree periferiche, e quindi il citato casello autostradale. Ne consegue pertanto che dal punto di vista "logistico", il bene staggito, in relazione anche all'attività

svolta e/o già svolta all'interno dello stesso, risulta ubicato in zona favorevole sia per quanto riguarda gli scambi commerciali che per la sua immediata vicinanza all'area centrale della città di Pescia, e quindi ai principali servizi ed infrastrutture. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere quale unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche dello stesso, ed alle criticità legate alle problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto nel prosieguo della presente, e quindi analisi e considerazioni che non si presentano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico del bene stesso e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alla visione delle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Riprese aeree alle quali viene in aiuto anche una ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "2", corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, che ci propone di fatto una panoramica esterna del bene staggito, mediante un percorso virtuale lungo tutto il suo perimetro, in modo tale da cogliere fin da subito la consapevolezza di quanto in oggetto, e rimandando invece per i dettagli più specifici alla documentazione fotografica allegata nel prosieguo. Per non farsi mancare niente si unisce ancora in questa fase iniziale, una tavola grafica (individuata come Tav. 1 di 3) con riportata una bozza di elaborato raffigurante una planimetria generale schematica ed indicativa estesa all'intero compendio immobiliare, e che viene unita per l'occasione come allegato n. "3", e comunque richiamata anche nel prosieguo della presente. A titolo informativo si precisa che in detta tavola l'intero compendio, per comodità espositiva nonché per una immediata individuazione delle varie porzioni che lo compongono, risulta suddivisa in tre distinti comparti denominati "A", "B" et "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 109, Sub. 3, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 1.520.730,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, ribadendo che Trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Pescia, nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", contraddistinto dai n.c. 88, 90 et 92 della via Romana (o via Comunale Romana), sviluppantesi nel suo complesso su un'area estesa di forma geometrica irregolare, con giacitura completamente pianeggiante, ed avente quindi un'ampia superficie catastale complessiva di mq. 11.320, ovvero poco più di un ettaro, o quanti effettivamente siano quelli reali, e quindi a corpo e non a misura, ed all'interno della quale si sviluppano ed elevano i vari fabbricati, manufatti anche accessori, tettoie, impianti e/o partizioni impiantistiche, il tutto organizzato e funzionalmente legato all'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento.

Risulta composto, nel suo complesso, da una principale palazzina adibita ad uffici e servizi, elevata su due livelli fuori terra, corredata da una vasta area scoperta pertinenziale nell'ambito della quale risultano presenti, variamente distribuiti, un magazzino di ampie dimensioni, oltre ulteriori manufatti accessori, il tutto delimitato da recinzioni di varia tipologia, oltre ulteriori piazzali e spazi di manovra interamente pavimentati, questi ultimi quali aree di connessione diretta con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana). Intero compendio sostanzialmente suddiviso quindi in tre distinti comparti, evidentemente adiacenti tra loro nonché comunicanti attraverso la citata area adibita a piazzali e spazi di manovra condivisa, che ne garantisce altresì il diretto collegamento con la citata pubblica via.

A maggior chiarimento del contesto urbano appena descritto si rimanda anche alla visione delle riprese aeree unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze.

Ai fini estimativi emerge pertanto una situazione che ci pone di fronte ad un compendio immobiliare

che oggettivamente risulta di difficile collocazione sul mercato immobiliare, in quanto strutturato per specifiche esigenze legate all'attività svolta, ovvero che veniva svolta all'interno dello stesso, e pertanto di scarsa appetibilità ed interesse, se non per soggetti e/o società attive nel settore di commercio di olii minerali, idrocarburi, gasolio, GPL (gas propano liquido ovvero gas di petrolio liquefatto), o correlati.

Oltretutto si pone la questione legata alla presenza di impianti e/o partizioni impiantistiche presenti all'interno dello stesso, che sulla base della documentazione acquisita, questi ultimi, o comunque la maggior parti di questi, non risulterebbero di proprietà dell'attuale società eseguita, ma bensì dalla stessa utilizzati, ovvero già utilizzati, quali beni strumentali all'esercizio della propria attività in virtù di specifico "contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita", ponendoci quindi di fronte ad una situazione secondo la quale si deve andare sostanzialmente a stimare un bene immobile all'interno del quale risultano presenti impianti di altra proprietà, e quindi con tutte le criticità e risvolti non del tutto favorevoli che tale circostanza comporta, sia in termini di quantificazione del valore, che dal punto di vista di appetibilità in occasione della vendita forzata.

Impianti, ovvero beni strumentali oggetto del citato contratto di ramo di azienda appena sopra citato, che oltretutto risultano oggetto di un Procedimento Penale come già nel contesto della presente perizia puntualizzato più volte, comunque tutti da ritenersi funzionalmente legati tra loro, e quindi non scindibili separatamente, se non con costi ed oneri di evidente rilevanza.

Esercizio, quello di stimare il bene in questione, di non semplice risoluzione, e che si anticipa fin da ora soggetto a molteplici variabili interpretative che potrebbero condurre a risultati in parte e/o del tutto diversi rispetto a quanto elaborato in questo contesto.

Proprio in tale prospettiva è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto contodelle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Stante ciò l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Si pone quindi la questione ora di come effettuare le valutazioni nel momento attuale e sulla base di quali criteri estimativi, tenuto conto della particolarità e specificità del bene in trattazione.

In prima battuta appare di tutta evidenza il fatto che stiamo quindi trattando un bene difficilmente "ripetibile", proprio per la sua unicità, in quanto strutturato ed organizzato nel suo complesso per lo svolgimento di una specifica attività, circostanza questa che va inevitabilmente a condizionare ed incidere sul suo valore intrinseco, in quanto di non semplice collocazione sul mercato immobiliare

attuale, e quindi andando ad influenzare inevitabilmente la sua commerciabilità.

Una stima che in condizioni ideali potrebbe essere imperniata su aspetti prettamente normativi, logistici, e di redditività, ma che alla luce di quanto allo stato attuale non appare percorribile, stante il fatto che, ad oggi, ovvero alle date dei sopralluoghi effettuati il 26.08.2025 et 01.09.2025, all'interno del compendio immobiliare non è risultata svolgersi alcuna attività.

Circostanza questa supportata dal fatto che tutti gli impianti, o comunque la maggior parte di essi, sono risultati non attivi, ed i vari serbatoi di accumulo, almeno quelli esterni e quindi visibili, sono tutti risultati vuoti.

Scartata tale ipotesi di stima, oltretutto olistica e laboriosa, non rimane che prendere in considerazione, per il caso di specie, una valutazione secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Entrando nel merito, anche questa tipologia di valutazione, proprio per la sua attitudine a porre a confronto immobili aventi simili caratteristiche e consistenza, può apparire non del tutto adeguata a quanto in trattazione, semplicemente per il fatto che come già precedentemente anticipato, ci troviamo di fronte ad un bene difficilmente "ripetibile", proprio per la sua unicità, in quanto strutturato ed organizzato nel suo complesso per lo svolgimento di una specifica attività, e quindi, nel suo complesso, non materialmente confrontabile e paragonabile, alla luce dell'assenza proprio di beni assimilabili allo stesso, ovvero di beni simili oggetto di trattazione nel recente periodo.

Dovendo comunque arrivare ad una individuazione di un valore, si è ritenuto congruo optare, per il caso specifico, ad una scissione dei vari edifici e manufatti presenti all'interno dell'intero compendio immobiliare, andando a valutarli sulla base delle loro singole destinazioni e caratteristiche.

Adottando tale metodo, e quindi sulla scorta anche delle varie destinazioni e consistenze già individuate nel quadro sinottico presente al dedicato paragrafo "consistenza", si è ritenuto di individuare come fabbricato principe su cui basare la stima, la palazzina uffici che si ricorda essere ubicata all'interno del comparto denominato per l'occasione "C" nei grafici uniti alla presente come allegato "3" et "4", e contraddistinta con il n. "1".

Scelta questa legata al fatto che tale palazzina risulta identificare il fabbricato inquadrabile come il punto di riferimento e quindi di gestione dell'intero compendio, ovvero il fabbricato che comunque si presenta in migliori condizioni di manutenzione e conservazione rispetto agli altri manufatti presenti.

Stima che quindi vuole basarsi sempre sul metodo del confronto, ma non prendendo in esame il compendio immobiliare nel suo complesso, ma evidentemente andando ad individuare un valore del fabbricato principale, e conseguentemente, con l'applicazione dei vari coefficienti di ponderazione, ricercare anche il valore degli ulteriori manufatti nonché dell'area scoperta, questi ultimi da considerarsi quindi quali pertinenze, il tutto per addivenire alla quantificazione di un più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare.

Coefficienti di ponderazione che sono stati quindi valutati sulla base delle caratteristiche delle componenti strutturali dei vari edifici e manufatti, nonché proporzionalmente alla loro utilità e funzionalità, così come già inseriti nel quadro sinottico riportato al paragrafo "consistenza".

Quanto sopra rimarcando il fatto che nell'ambito dell'area scoperta pertinenziale, nonché anche all'interno dei manufatti e fabbricati da ritenersi in proprietà all'attuale società esecutata, risultano insistere impianti e/o partizioni impiantistiche, che sulla base di quanto interpretabile dai vari atti e documenti, sono invece da ritenersi in proprietà ad altra società, con tutto quello che ne può conseguire anche dal punto di vista pratico e logistico.

Circostanza questa oltretutto già ampiamente evidenziata nel contesto della presente, e quindi fatto salvo quanto nel merito già esposto proprio al citato paragrafo "consistenza".

E' evidente che anche di tale situazione ne è stato tenuto debito conto nell'individuazione del valore del bene in argomento.

Stante ciò, e senza dilungarsi oltre, è opportuno entrare nel merito della valutazione, affrontando la questione di un mercato immobiliare che non si presenti in condizioni del tutto favorevoli per quanto attiene il settore terziario, ovvero per i fabbricati e/o porzioni immobiliari con destinazione ad ufficio, ponendoci di fronte ad un calo generale di richieste, soprattutto per immobili obsoleti o comunque che richiedono una loro riqualificazione.

Tenendo per buono tale assunto è necessario oltretutto precisare che la palazzina uffici di interesse risulta ubicata e contestualizzata all'interno di un compendio immobiliare che si caratterizza per la correlazione e funzionalità tra vari impianti e fabbricati che lo compongono.

Andando ad effettuare quindi ricerche dei vari comparabili da porre a base come potenziali immobili da confrontare con la citata palazzina uffici, quale immobile che ricordiamo preso a base per sviluppare poi la stima dell'intero compendio, ci appare di fronte un quadro generale comunque deficitario, nel senso che non sono stati individuati immobili comparabili che siano stati oggetto di atti traslativi nel recente periodo storico.

Circostanza questa a ulteriore dimostrazione dell'attuale mercato immobiliare di scarso interesse per immobili con tali caratteristiche e destinazione.

In tal senso, dovendo quindi arrivare ad una valutazione che sia supportato da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, si è optato di acquisire informazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontati con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre dell'anno 2024 (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "Suburbana/Frazione di pianura" - Codice Zona "E4"), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni aventi medesima destinazione di quello in esame il prezzo può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 950 €/m² ed un massimo di circa 1.250 €/m².

A tal fine si uniscono come allegato n. "40" gli estratti delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), et "Borsino Immobiliare".

Valutato tutto quanto sopra si ritiene congruo poter attribuite alla palazzina uffici, un valore di circa 1.000 €/m², dal quale quindi ricavare automaticamente anche il valore degli ulteriori manufatti ed area scoperta pertinenziali, secondo i coefficienti già indicato nel quadro sinottico di cui al paragrafo "consistenza".

Nel valore complessivo che ne deriva, si ritiene compreso anche il valore attribuibile a quegli impianti ritenuti in proprietà dell'attuale società esecutata sulla base di quanto interpretabile dal contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "7", e sostanzialmente individuabili in quelli presenti nell'ambito dei comparti denominati con la lettera "B" et "C" nei grafici schematici ed indicativi già uniti come allegati n. "3", et n. "4", ovvero quelli che diversamente potranno essere accertati.

Tale scelta è stata ponderata secondo il concetto che trattasi comunque di impianti attualmente non funzionanti, o comunque non attivi, e che per la loro eventuale rimessa in esercizio dovranno essere

sostenuti dei costi.

Questa ipotesi nel caso in cui l'eventuale aggiudicatario sia interessato, o comunque abbia la possibilità di mantenere tali impianti, che al quel punto avranno comunque la necessità di essere revisionati e/o controllati, con relativi oneri di spesa.

Dall'altra parte si è valutata anche l'ipotesi secondo la quale tali impianti dovranno essere invece smantellati, con anche in questo caso conseguenti spese da sostenere per la loro bonifica e smaltimento. Ponderate tali soluzioni, si è ritenuto plausibile seguire il concetto secondo il quale, sia in una che nell'altra ipotesi, vi sono comunque dei costi e quindi degli oneri da sostenere, con anche adempimenti burocratici a cui sottostare, e che per la loro complessità possono ritenersi in qualche modo paragonabili, per il caso di specie, al loro valore intrinseco.

Sostanzialmente si può ipotizzare che il valore di tali impianti viene di fatto "assorbito" dagli eventuali costi ed oneri necessari per la loro rimessa in pristino e/o loro smaltimento e bonifica.

Ecco che proprio secondo tale concetto si è ritenuto congruo considerare il valore degli stessi già ricompreso nel valore dell'intero compendio immobiliare, quest'ultimo individuato secondo i criteri appena sopra esposti.

A titolo puramente informativo, si ritiene comunque utile evidenziare che per tutti quegli impianti oggetto di contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita, autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 21.02.2023, unito in copia come allegato n. "5", ovvero per il ramo d'azienda ricomprensente anche tutti quei beni strumentali così come elencati nell'allegato "B" a tale contratto, e quindi presenti all'interno del compendio immobiliare de quo, è stato individuato, all'art. 8, un valore di € 500.000,00.

Infine a conclusione delle valutazioni e considerazioni fin qui esposto, si ritiene utile riferire che nessun eventuale deprezzamento viene applicato in questa sede, in relazione a probabili incongruenze e/o irregolarità a livello edilizio che potrebbero presentarsi per il bene, stante tutte le criticità già evidenziate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", e quindi stante la materiale impossibilità di addivenire, allo stato attuale, ad una concreto accertamento dell'effettiva regolarità edilizia del bene stesso nel suo complesso.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare non del tutto favorevole, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Pescia (PT) - via	1520,73 mq	1.000,00 €/mq	€ 1.520.730,00	100,00%	€ 1.520.730,00

Romana (o via Comunale Romana)					
Valore di stima:					€ 1.520.730,00

Valore di stima: € 1.520.730,00

Valore finale di stima: € 1.521.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Pescia (PT) - via degli Alberghi 44, piano T
 Trattasi di un fondo commerciale posto in Comune di Pescia, contraddistinto attualmente dal n.c. 44 di via degli Alberghi, sviluppantesi su un unico piano fuori terra, le cui origini risalgono plausibilmente a ben prima del 01.09.1967, come risultante sia dalla documentazione catastale storica che dai vari atti traslativi che lo hanno interessato nel corso degli anni, questi ultimi come anche meglio descritti nel prosieguo della presente. Risulta quindi ubicato al piano terreno (piano primo fuori terra) di una schiera di fabbricati, tutti di evidente remota costruzione ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché accumulati tutti da una evidente mancanza di manutenzione, almeno da quanto esteriormente accertabile a livello visivo. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 26.08.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. quest'ultima quale Custode Giudiziario del bene, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che lo stesso risulta inserita in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché appunto di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via degli Alberghi, e divisa da quest'ultima unicamente dal marciapiede Comunale. Complesso edilizio quest'ultimo comprendente quindi anche ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "G" di "Castellare" della Comunità di "Pescia", Foglio n. 1. Abbandonando pertanto tali anticipazioni per poi essere riprese nonché trattate più nel dettaglio nel prosieguo della presente, e quindi non volendo in questa occasione dilungarsi oltre, si intende focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, rimandando perciò per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato ai dedicati paragrafi sviluppati nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti porre l'attenzione sul fatto che il bene risulta ricadere in un contesto paesaggistico collocato nella zona sud, a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona. La città è nota per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un'importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissima distanza dal bene staggito, lungo proprio la via degli Alberghi, di collegamento con la via Romana (o via Comunale Romana), quest'ultima a sua volta costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Via degli Alberghi che si presenta, in tale punto, come soggetta a frequente

traffico veicolare, anche in considerazione del fatto che a poche centinaia di metri dal bene staggito, verso sud, risulta presente un impianto semaforico, a gestione del crocevia che verso est, attraverso la pubblica via Francesca Vecchia conduce verso il paese di Buggiano, ad ovest, attraverso la pubblica via Squarciabocconi, conduce verso la zona periferica di Pescia prettamente vocata all'attività agricola e vivaistica e sul cui tragitto ci imbattiamo anche nella Chiesa degli Alberghi di Pescia e nella scuola dell'infanzia di Sanata Maria Assunta, mentre verso sud, attraverso un breve tratto di viabilità denominata via di Zei, ci immettiamo nella sopra citata via Romana (o via Comunale Romana), e d infine verso nord, la stessa via degli Alberghi che ci conduce fino ad arrivare al centro cittadino di Pescia con presenza di una fitta rete di viabilità pubbliche che si snodano dalla centrale Piazza Giuseppe Mazzini e che consentono di raggiungere nel giro di poco distanza, tutti i servizi pubblici, annoverando tra questi, anche l'ospedale SS. Cosma e Damiano, quale principale struttura sanitaria della "Valdinievole" situata nel centro di Pescia, oltre a servizi di altra natura costituiti da strutture sia commerciali e direzionali tendenzialmente di medie dimensioni e anche di recente realizzazione, presentandosi quindi come un'area completamente urbanizzata, completa pertanto di opere di urbanizzazione comprendenti anche spazi a verde funzionali alla vita all'aperto e comunque di decoro, e di spazi adibiti a parcheggi pubblici. Ne consegue pertanto che dal punto di vista "logistico" il bene staggito, in relazione anche alla sua destinazione commerciale, risulta ubicato in zona potenzialmente favorevole sia per quanto riguarda gli scambi commerciali che per la sua immediata vicinanza all'area centrale della città di Pescia, e quindi ai principali servizi ed infrastrutture. E' tuttavia evidente che l'area circoscritta allo stesso non presenta particolari comodità di sosta e parcheggio autovetture, presentandosi quindi come una zona di passaggio ove l'apertura di attività commerciali trovano sempre meno appetibilità, in quanto non si sposa favorevolmente con le attuali esigenze e abitudini generali della collettività, che volgono lo sguardo invece a servizi commerciali di ben più ampie dimensioni e comunque dotati di comodi parcheggi e viabilità. Tutto quanto sopra per riferire di una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un andamento non del tutto florido. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere quale unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche dello stesso, ed alle criticità legate alle problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto nel prosieguo della presente, e quindi analisi e considerazioni che non si presentano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico del bene stesso e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alla visione delle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "41" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per non farsi mancare niente si unisce ancora in questa fase iniziale, una tavola grafica con riportata una elaborato schematico ed indicativo raffigurante in scala 1:100 la porzione immobiliare staggita, e che viene unito per l'occasione come allegato n. "42", e comunque richiamato anche nel prosieguo della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 282, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 24.500,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, ribadendo che trattasi di una porzione immobiliare a uso di negozio, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione, ovvero risalente a ben prima del 01.09.1967, posto in Comune di Pescia.

A maggior chiarimento del contesto urbano appena descritto si rimanda anche alla visione delle riprese aeree unite quale allegato n. "41" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta

inserirlo il bene staggito.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene, è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto contodelle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Stante ciò l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili riconducibili per ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di transazioni (compravendite) effettuate nel corso sia dell'anno 2024 che nel corrente anno 2025, con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2025.

Secondo l'indagine effettuata sono stati individuati infatti svariati immobili che sulla base della loro localizzazione possono plausibilmente essere presi in esame quali comparabili con quello oggetto di stima, ma che come consistenza o loro inserimento all'interno di un contesto edilizio diverso, non rispecchiano a pieno le caratteristiche di quanto in esame.

Stante ciò si è ritenuto comunque prendere in considerazione un numero congruo di immobili potenzialmente comparabili compravenduti nel recente periodo, al fine di ricavare l'indicazione di un prezzo di mercato medio, utile alle necessità e finalità di cui alla presente stima.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno permesso di individuare i seguenti beni potenzialmente "comparabili":

Comparabile "1"

-Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, composta da un unico vano e priva di servizio igienico.

-Indirizzo: via Giovanni Amendola n.c. 79;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 01.09.1967;

-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente), accertato che nell'atto sono indicate pratiche edilizie relative ad interventi edili, risalenti, in ultimo, all'anno 2000;

-Assenza di servizio igienico;

-Compravenduto in data 09.02.2024 al prezzo pari ad € 19.000,00 con atto pubblico ai rogiti del Notaio Dott. Yari Pancrazi di Firenze, repertorio n. 10.795 raccolta n. 8.010, trascritto a Pescia il 15.02.2024 al n. 977 del Registro Generale e n. 639 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 87 mappale n. 156 subalterno 1, categoria C/1, classe 10[^], consistenza mq. 21;

Comparabile "2"

-Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terreno;

-Indirizzo: via Leopoldo Galeotti n.c. 15;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 01.09.1967;

-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente);

-Presenza di 1 servizio igienico/w.c.;

-Compravenduto in data 07.07.2023 al prezzo pari ad € 20.000,00 con atto pubblico ai rogiti del Notaio Dott. Yari Pancrazi di Firenze, repertorio n. 9.864 raccolta n. 7.818, trascritto a Pescia il 12.07.2023 al n. 3965 del Registro Generale e n. 2696 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 89 mappale n. 28 subalterno 1, categoria C/1, classe 10[^], consistenza mq. 37;

E' tuttavia necessario ribadire che detti comparabili residuano da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, e tra i quali sono stati scelti quelli quanto più confacenti per addivenire ad una individuazione di un prezzo medio che possa essere congruo per le esigenze del caso, ed andando pertanto ad escludere quelli che invece risultano essere stati oggetto di compravendita in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi, od ancora per prezzi di vendita rilevati in atto del tutto fuorvianti.

In linea generale, palesandosi le difficoltà nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o

sostituibili), si è ritenuto quindi congruo andare ad identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare.

L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi infatti su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità (cd attrattività).

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento ai sopra elencati comparabili, addivenendo ad una prima indicazione che ci restituisce comunque un prezzo medio che oscilla tra 400/450 €/m² circa.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre dell'anno 2024 (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "Suburbana/Frazione di pianura" - Codice Zona "E4"), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni aventi medesima destinazione di quello in esame il prezzo può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 950 €/m² ed un massimo di circa 1.300 €/m².

A tal fine si uniscono come allegato n. "48" copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore minimo desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, evidenzia un apprezzabile scostamento con una indicazione dei valori rilevabili dai comparabili individuati, che tende chiaramente al ribasso rispetto alle banche dati fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), et "Borsino Immobiliare".

E' da evidenziare che tali banche dati sono evidentemente frutto di una mediazione di una pluralità di prezzi di immobili presa in esame e ricadenti in una determinata zona/settore del territorio a cui si riferiscono.

Stante ciò si è quindi provveduto a volgere lo sguardo anche su immobili offerti in vendita tramite i principali promotori quali "immobiliare.it" ma anche secondo agenzie immobiliari del luogo, in modo da valutare anche in questo caso i prezzi pubblicizzati per immobili comparabili a quello in trattazione.

Tenuto ferma la circostanza che questi ultimi prezzi normalmente, in fase di trattativa, scontato un deprezzamento che può oscillare dal 3% al 6%, si rileva tendenzialmente un range del tutto confrontabile ai valori rilevati dai comparabili presi in esame.

In tal senso, ed a titolo informativo, ma comunque utile per avere un metro di paragone con quanto in esame, si segnala che appena pochi mesi or sono, ovvero in data 09.06.2025, con atto pubblico ai rogiti del notaio Dott. Giacomo Cappellini, repertorio n. 618 raccolta n. 519, è stata venduta proprio l'unità abitativa posta ai piani sovrastanti alla porzione staggita, identificata dai mappali n. 282 subalterno 2, n. 583 et n. 584, uniti tra loro, della consistenza di vani 7 e superficie catastale di mq. 134, per un prezzo dichiarato in atto pari ad appena € 20.000,00.

Tale circostanza a rafforzare anche quanto già riportato al paragrafo "descrizione", ovvero che l'area circoscritta allo stesso non presenta particolari comodità di sosta e parcheggio autovetture, presentandosi quindi come una zona di passaggio ove l'apertura di attività commerciali trovano sempre meno appetibilità, in quanto non si sposa favorevolmente con le attuali esigenze e abitudini generali

della collettività, che volgono lo sguardo invece a servizi commerciali di ben più ampie dimensioni e comunque dotati di comodi parcheggi e viabilità.

A tale fattore si aggiunge poi proprio in contesto in cui risulta inserita la porzione immobiliare che si ricorda costituito da una schiera di fabbricati di remora costruzione ed il cui stato di manutenzione e conservazione, almeno a livello visivo, non appare propriamente buono.

Infine preme ricordare l'importo presunto complessivo individuato in circa € 2.500,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia".

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come sta comunque attraversando un momento non del tutto favorevole e che ha pertanto significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale Pescia (PT) - via degli Alberghi 44, piano T	49,00 mq	500,00 €/mq	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00
Valore di stima:					€ 24.500,00

Valore di stima: € 24.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 22.000,00

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.

Pistoia, li 04/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pisaneschi Samuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1_Riprese aeree_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 2_Ricognizione fotografica esterni_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 3_Planimetria generale_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 4_Elaborati grafici_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 5_Contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops in data 21.02.2023_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 6_Scritture private di locazione del 18.11.1992 et 12.07.2000_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 7_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.201_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 8_Visure camerali_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 9_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Antonio Noto in data 09.06.1982_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 10_atto di costituzione di s.a.s autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi in data 17.12.1980_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 11_Atto pubblico di permuta ai rogiti del notaio Renzo Lazzereschi di Lucca in data 17.02.1972_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 12_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 18.11.1966_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 13_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto in data 11.09.1992_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 14_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi in data 07.07.1979_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 15_Documentazione catastale_Compendio immobiliare via Romana



- ✓ Altri allegati - Allegato 16_Comicazioni sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 17_Richeste Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 18_Richeste pratiche edilizie al Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 19_Richeste Genio Civile di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 20_Richesta visione documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 21_Richeste Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 22_Richeste Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato
- ✓ Altri allegati - Allegato 23_Invio alle parti bozza CTU
- ✓ Altri allegati - Allegato 24.1_Ricognizione fotografica_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 24.2_Ricognizione fotografica_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 24.3_Ricognizione fotografica_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 24.4_Ricognizione fotografica_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 24.5_Ricognizione fotografica_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 25_Contratto di locazione del 01.01.2011 e successive integrazioni_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 26_Aggiornamento ispezioni ipotecarie_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 27_Licenza di Costruzione rubricata con il n. 139, protocollo n. 6323_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 28_Pratica Edilizia n. 233 dell'anno 1977_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 29_Tavola grafica unita alla Pratica di Condonò n. 806_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 30_Tavola grafica unita alla Autorizzazione Edilizia n. 161 del 11.04.1191_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 31_Autorizzazione Edilizia n. 379 del 08.09.1993_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 32_Autorizzazione Edilizia n. 659 del 24.11.1993_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 33_Autorizzazione Edilizia n. 251 del 20.05.1994_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 34_Autorizzazione Edilizia n. 163 del 08.06.1999_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 35_Autorizzazione Edilizia n. 248 del 17.08.1999_Compendio immobiliare via Romana

- ✓ Altri allegati - Allegato 36_Denuncia Inizio Attività in variante del 26.06.2002_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 37_Denuncia Inizio Attività del 04.05.2005_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 38_Variante finale presentata in data 11.11.2011, Pratica Edilizia n. 572 e Pratica SUAP n. 595_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 39_Variante finale presentata in data 28.10.2014, Pratica Edilizia n. 540_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 40_Comparabili_Compendio immobiliare via Romana
- ✓ Altri allegati - Allegato 41_Riprese aeree_Negozi via degli Alberghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 42_Elaborato grafico_Negozi via degli Alberghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 43_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. Raffaele Lenzi in data 17.03.1989_Negozi via degli Alberghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 44_Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Liberati in data 21.02.1961_Negozi via degli Alberghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 45_Documentazione catastale_Negozi via degli Alberghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 46_Ricognizione fotografica_Negozi via degli Alberghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 47_Contratto di comodato gratuito del 21.11.2017_Negozi via degli Alberghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 48_Comparabili_Negozi via degli Alberghi

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - via Romana (o via Comunale Romana)
Trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Pescia, nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", contraddistinto dai n.c. 88, 90 et 92 della via Romana (o via Comunale Romana), sviluppantesi nel suo complesso su un'area estesa, di forma geometrica irregolare, giacitura completamente pianeggiante, avente quindi un'ampia superficie catastale che conta complessivi mq. 11.320, ovvero poco più di un ettaro, o quanti effettivamente siano quelli reali, e quindi a corpo e non a misura, ed all'interno della quale si sviluppano ed elevano i vari fabbricati, manufatti anche accessori, tettoie, impianti e/o partizioni impiantistiche, il tutto organizzato e funzionalmente legato all'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento. Trattasi pertanto di un compendio immobiliare la cui origine può essere fatta risalire plausibilmente ai primi anni '60 per poi evidentemente svilupparsi nel corso degli anni, fino ad arrivare all'attuale consistenza e conformazione, così come accertata in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025. Un'evoluzione temporale in termini di maggior consistenza sia dell'area pertinenziale che degli edifici e manufatti anche accessori andati a realizzare nell'ambito della stessa, evidentemente improntata nonché finalizzata allo svolgimento dell'attività come già sopra citata, ma che allo stato dei luoghi, ovvero sulla base i quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi effettuati, non è risultata attiva, almeno per quanto attiene il funzionamento degli impianti. Emerge pertanto una situazione che ci pone di fronte ad un compendio immobiliare che oggettivamente risulta di difficile collocazione sul mercato immobiliare, in quanto strutturato per specifiche esigenze legate all'attività svolta all'interno dello stesso nel corso degli anni, e pertanto di scarsa appetibilità ed interesse, se non per soggetti e/o società attive nel settore di commercio di olii minerali, idrocarburi, gasolio, GPL (gas propano liquido ovvero gas di petrolio liquefatto), o correlati. Quanto sopra quale doveroso preambolo a quanto più nel dettaglio è stato affrontato nel contesto della presente perizia, sia in termini di consistenza dell'intero compendio, sia in merito alla questione legata alla presenza di impianti e/o partizioni impiantistiche presenti all'interno dello stesso, che sulla base della documentazione acquisita, questi ultimi, o comunque la maggior parti di questi ultimi, non risulterebbero di proprietà dell'attuale società esecutata, ma bensì dalla stessa utilizzati, ovvero già utilizzati, quali beni strumentali all'esercizio della propria attività in virtù di specifico "contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita", ponendoci quindi di fronte ad una situazione secondo la quale si deve andare sostanzialmente a stimare un bene immobile all'interno del quale risultano presenti impianti di altra proprietà, e quindi con tutte le criticità e risvolti non del tutto favorevoli che tale circostanza comporta, sia in termini di quantificazione del valore, che dal punto di vista di appetibilità in occasione della vendita forzata. Abbandonando pertanto tali anticipazioni per poi essere riprese nonché trattate più nel dettaglio nel prosieguo della presente, e quindi non volendo in questa occasione dilungarsi oltre, si intende focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, rimandando perciò per quanto attiene le effettive caratteristiche intrinseche, ovvero stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato ai dedicati paragrafi sviluppati nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti porre l'attenzione sul fatto che trattasi quindi di un compendio immobiliare composto da una principale palazzina adibita ad uffici e servizi, elevata su due livelli fuori terra, corredata da una vasta area scoperta pertinenziale nell'ambito della quale risultano presenti, variamente distribuiti, un magazzino di ampie dimensioni, oltre ulteriori manufatti accessori, il tutto delimitato da recinzioni di varia tipologia, oltre ulteriori piazzali e spazi di manovra interamente pavimentati, questi ultimi quali aree di connessione diretta con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana). Intero compendio

sostanzialmente suddiviso quindi in tre distinti comparti, evidentemente adiacenti tra loro nonché comunicanti attraverso la citata area adibita a piazzali e spazi di manovra condivisa, che ne garantisce altresì il diretto collegamento con la citata pubblica via. Ponendo l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, e quindi valutate anche le informazioni emerse dall'analisi della documentazione cartografica e tecnica acquisita presso i vari uffici pubblici, si rileva un contesto periferico individuato nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", che di fatto risulta aver subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione del territorio originariamente nella sua totalità agricolo, e quindi in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Trasformazione del tessuto insediativo che trova riscontro a partire fin dai primi anni '60, e che ha visto appunto la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi ed anche artigianali, ma che tuttavia possiamo considerare comunque limitati in tale specifica zona, in quanto il contesto paesaggistico che circonda il bene staggito, nella sua più vasta ampiezza, ci ripropone ancora oggi le sue origini legate ad una indubbia vocazione agricola, e quindi caratterizzato da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Non sfugge in effetti la presente, allo stato dei luoghi, di importanti e diffuse strutture costituite da serre, gestite evidentemente da aziende, più o meno grandi, per la produzione e la vendita di fiori, piante e bonsai. La cittadina di Pescia è in effetti un importante centro italiano per la floricoltura, con un'elevata concentrazione di vivai e aziende specializzate che utilizzano serre proprio per le loro attività. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Castellare di Pescia", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona. La città è nota proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località in questione, e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via degli Alberghi, di collegamento proprio con la via Romana (o via Comunale Romana) lungo la quale risulta ubicato il bene staggito, quest'ultima a sua volta costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Tratto, quello identificato dalla via Romana (o via Comunale Romana) che proprio nell'arco temporale intercorrente tra gli anni '60 e '70 risulta essere stato oggetto di rifacimento con allargamento della relativa sede stradale, e che oggi si propone quindi come una viabilità di media grandezza e generalmente scorrevole, con traffico ridotto, che di fatto fornisce un efficace collegamento tra il centro del paese, le aree periferiche, e quindi il citato casello autostradale. Ne consegue pertanto che dal punto di vista "logistico", il bene staggito, in relazione anche all'attività svolta e/o già svolta all'interno dello stesso, risulta ubicato in zona favorevole sia per quanto riguarda gli scambi commerciali che per la sua immediata vicinanza all'area centrale della città di Pescia, e quindi ai principali servizi ed infrastrutture. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere quale unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche dello stesso, ed alle criticità legate alle problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto nel prosieguo della presente, e quindi analisi e considerazioni che non si presentano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico del bene stesso e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alla visione delle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo

feedback di quanto in trattazione. Riprese aeree alle quali viene in aiuto anche una ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "2", corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, che ci propone di fatto una panoramica esterna del bene staggito, mediante un percorso virtuale lungo tutto il suo perimetro, in modo tale da cogliere fin da subito la consapevolezza di quanto in oggetto, e rimandando invece per i dettagli più specifici alla documentazione fotografica allegata nel prosieguo. Per non farsi mancare niente si unisce ancora in questa fase iniziale, una tavola grafica (individuata come Tav. 1 di 3) con riportata una bozza di elaborato raffigurante una planimetria generale schematica ed indicativa estesa all'intero compendio immobiliare, e che viene unita per l'occasione come allegato n. "3", e comunque richiamata anche nel prosieguo della presente. A titolo informativo si precisa che in detta tavola l'intero compendio, per comodità espositiva nonché per una immediata individuazione delle varie porzioni che lo compongono, risulta suddivisa in tre distinti comparti denominati "A", "B" et "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 109, Sub. 3, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di compendio immobiliare corredato di pertinenze coperte e scoperte, ricadente secondo l'attuale Piano Operativo vigente per il Comune di Pescia, in territorio rurale, nell'ambito del Sistema della pianura a vocazione vivaistica, ovvero in zona Tipo "E3V" di cui all'art. 25.4 delle relative N.T.A., giusto le indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia in data 30.09.2025 recante il n. 107/2025, già unito in copia alla presente, e tra l'altro, come allegato n. "21", ed al quale si rimanda per maggiore chiarimento. Secondo poi la scheda norma_TR, lo stesso risulta come ricadente in area di trasformazione TR_t8. L'area in oggetto è ubicata quindi nel Territorio Rurale all'interno dell'U.T.O.E. 7 - "Le Due Pescie", ed è localizzata in adiacenza alla via Romana. Sono ammessi interventi diretti di cui all'art. 9 e secondo gli interventi sul patrimonio esistente ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A.. A titolo informativo si rileva altresì che l'area in questione non risulta soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Agliana e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Prezzo base d'asta: € 1.521.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a Pescia (PT) - via degli Alberghi 44, piano T
Trattasi di un fondo commerciale posto in Comune di Pescia, contraddistinto attualmente dal n.c. 44 di via degli Alberghi, sviluppantesi su un unico piano fuori terra, le cui origini risalgono plausibilmente a ben prima del 01.09.1967, come risultante sia dalla documentazione catastale storica che dai vari atti traslativi che lo hanno interessato nel corso degli anni, questi ultimi come anche meglio descritti nel prosieguo della presente. Risulta quindi ubicato al piano terreno (piano primo fuori terra) di una schiera di fabbricati, tutti di evidente remota costruzione ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché accumulati tutti da una evidente mancanza di manutenzione, almeno da quanto esteriormente accertabile a livello visivo. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 26.08.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. quest'ultima quale Custode Giudiziario del bene, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che lo stesso risulta inserita in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché appunto di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via degli Alberghi, e divisa da quest'ultima

unicamente dal marciapiede Comunale. Complesso edilizio quest'ultimo comprendente quindi anche ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "G" di "Castellare" della Comunità di "Pescia", Foglio n. 1. Abbandonando pertanto tali anticipazioni per poi essere riprese nonché trattate più nel dettaglio nel prosieguo della presente, e quindi non volendo in questa occasione dilungarsi oltre, si intende focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, rimandando perciò per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato ai dedicati paragrafi sviluppati nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti porre l'attenzione sul fatto che il bene risulta ricadere in un contesto paesaggistico collocato nella zona sud, a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona. La città è nota per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un'importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissima distanza dal bene staggito, lungo proprio la via degli Alberghi, di collegamento con la via Romana (o via Comunale Romana), quest'ultima a sua volta costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Via degli Alberghi che si presenta, in tale punto, come soggetta a frequente traffico veicolare, anche in considerazione del fatto che a poche centinaia di metri dal bene staggito, verso sud, risulta presente un impianto semaforico, a gestione del crocevia che verso, attraverso la pubblica via Francesca Vecchia conduce verso il paese di Buggiano, ad ovest, attraverso la pubblica via Squarciabocconi, conduce verso la zona periferica di Pescia prettamente vocata all'attività agricola e vivaistica e sul cui tragitto ci imbattiamo anche nella Chiesa degli Alberghi di Pescia e nella scuola dell'infanzia di Sanata Maria Assunta, mentre verso sud, attraverso un breve tratto di viabilità denominata via di Zei, ci immettiamo nella sopra citata via Romana (o via Comunale Romana), e d infine verso nord, la stessa via degli Alberghi che ci conduce fino ad arrivare al centro cittadino di Pescia con presenza di una fitta rete di viabilità pubbliche che si snodano dalla centrale Piazza Giuseppe Mazzini e che consentono di raggiungere nel giro di poca distanza, tutti i servizi pubblici, annoverando tra questi, anche l'ospedale SS. Cosma e Damiano, quale principale struttura sanitaria della "Valdinievole" situata nel centro di Pescia, oltre a servizi di altra natura costituiti da strutture sia commerciali e direzionali tendenzialmente di medie dimensioni e anche di recente realizzazione, presentandosi quindi come un'area completamente urbanizzata, completa pertanto di opere di urbanizzazione comprendenti anche spazi a verde funzionali alla vita all'aperto e comunque di decoro, e di spazi adibiti a parcheggi pubblici. Ne consegue pertanto che dal punto di vista "logistico" il bene staggito, in relazione anche alla sua destinazione commerciale, risulta ubicato in zona potenzialmente favorevole sia per quanto riguarda gli scambi commerciali che per la sua immediata vicinanza all'area centrale della città di Pescia, e quindi ai principali servizi ed infrastrutture. E' tuttavia evidente che l'area circoscritta allo stesso non presenta particolari comodità di sosta e parcheggio autoveicoli, presentandosi quindi come una zona di passaggio ove l'apertura di attività commerciali trovano sempre meno appetibilità, in quanto non si sposa favorevolmente con le attuali esigenze e abitudini generali della collettività, che volgono lo sguardo invece a servizi commerciali di ben più ampie dimensioni e comunque dotati di comodi parcheggi e viabilità. Tutto quanto sopra per riferire di una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un andamento non del tutto florido. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere quale unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche dello stesso, ed alle criticità legate alle

problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto nel prosieguo della presente, e quindi analisi e considerazioni che non si presentano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico del bene stesso e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alla visione delle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "41" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per non farsi mancare niente si unisce ancora in questa fase iniziale, una tavola grafica con riportata una elaborato schematico ed indicativo raffigurante in scala 1:100 la porzione immobiliare staggita, e che viene unito per l'occasione come allegato n. "42", e comunque richiamato anche nel prosieguo della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 282, Sub. 1, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso di negozio ricadente secondo l'attuale Piano Operativo vigente per il Comune di Pescia (adottato in data 31.05.2019 con deliberazione di C.C. n.53, pubblicato sul BURT n. 24 del 12.06.2019, ed approvato in data 20.07.2022 con Deliberazione di C.C. n. 49 e pubblicato sul BURT n. 42 del 19.10.2022, vigente dal 19.11.2022), in Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico, ovvero in zona Tipo "A" di cui all'art. 26.3 delle relative N.T.A.. A titolo informativo si rileva altresì che l'area in questione non risulta soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Agliana e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

Prezzo base d'asta: € 22.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.521.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via Romana (o via Comunale Romana)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 109, Sub. 3, Categoria D8	Superficie	1520,73 mq
Stato conservativo:	Sulla base dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025 unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), è emerso per i beni ed impianti attribuibili in proprietà all'attuale società esecutata così come già individuati al paragrafo "consistenza", uno stato conservativo e di manutenzione tuttavia da considerarsi buono, e quindi accettabile in considerazione anche del fatto che come già puntualizzato nel contesto della presente, nell'ambito del compendio immobiliare, non è stata rilevato lo svolgimento di alcuna attività. Stante ciò, ed entrando più nello specifico, si intende relazione in merito quindi allo stato conservativo di quei beni che si ritengono in proprietà dell'attuale società esecutata così come appunto già individuati al paragrafo "consistenza" nei seguenti: -palazzina uffici elevata per la sua maggior consistenza su due piani fuori terra; -box/magazzino posto in adiacenza sul lato nord ovest alla palazzina uffici; -magazzino di più ampie dimensioni in prossimità sul lato sud della palazzina uffici; -riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra); -manufatto con locale pompe antincendio e sala quadri elettrici di comando; -baia per carico e scarico GPL protetta da tettoia a sbalzo; -altra baia per carico e scarico GPL protetta da pensilina; -tettoia in c.a. a protezione pompe e compressori; -serbatoio GPL tumulato; -serbatoio fuori terra; e quindi quei beni immobili ed impianti risultanti da quanto interpretabile anche dal contenuto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò in data 23.06.2010, unito alla presente come allegato n. "7", ovvero individuati rispettivamente con la numerazione da "1" a "10" negli elaborati grafici già uniti come allegati n. "3" et "4", oltre naturalmente l'area sulla quale insistono e quella scoperta pertinenziale così come attualmente identificata nell'intero mappale n. 109 di catastali mq. 11.320, ovvero ancora quei diversi beni ed impianti che potranno nell'eventualità essere accertati ed individuati, sia in eccesso che in difetto, in proprietà o meno della società esecutata. Partendo quindi dalla palazzina uffici si riferisce di uno stato di manutenzione nel suo complesso buono, ovvero si palesa allo stato dei luoghi un buon compromesso tra le condizioni e stato di manutenzione interno e quello invece esterno, derivandone una situazione sicuramente accettabile. In effetti si può affermare che le condizioni interne vanno a compensare l'attuale situazione esterna dell'edificio, un poco più deficitaria non tanto dal punto di vista strutturale quanto per una mancata manutenzione e gestione delle finiture esterne. Nel dettaglio le condizioni esterne ci pongono di fronte ad una situazione in cui sono evidenti porzioni di intonaco ammalorate, o per le quali si palesano fenomeni di esfoliazione della tinteggiatura. Circostanza questa precipuamente limitata all'intradosso dei balconi in aggetto alle facciate del fabbricato, ovvero in corrispondenza delle relative strutture che li sorreggono e che comunque costituiscono il loro piano di calpestio. Stante quanto accertabile allo stato dei luoghi merge infatti che la struttura portante di tali balconi, risulta generalmente costituita da longarine in aggetto con sovrastanti tavelloni e quindi massetto in c.a. o similare con inserita plausibilmente rete metallica. La causa più plausibile di tali effetti è rintracciabile anche nel fatto che per loro natura e consistenza, ed andando ad adottare anche gli accorgimenti più idonei, non si sposa propriamente bene l'applicazione dell'arriccio su materiale in acciaio e/o ferro, andando a formarsi, nel corso del tempo e soprattutto se esposti agli agenti atmosferici, inevitabili distacchi di intonaco, proprio come nel caso di specie. Condizione questa aggravata poi dall'eventuale mal funzionamento dei cosiddetti "gocciolatoi" delle soglie poste sul bordo esterno dei balconi. In linea generale si rilevano inoltre esfoliazioni della tinteggiatura in corrispondenza dei parapetti esterni dell'ampia terrazza posta al piano primo, in estremità ovest della palazzina. Per quanto attiene poi la gronda di copertura in cemento, in aggetto perimetralmente all'intera palazzina, non si rilevano, particolarità di sorta, in quanto risulterebbe almeno a livello visivo, integra e priva di fessurazioni, distacchi e/o esfoliazioni della relativa tinteggiatura. Per quanto riguarda inoltre le murature esterne non si rilevano anche in questo caso, e sempre a livello visivo, problematiche di sorta in quanto le pareti e relativi paramenti in mattoni faccia vista, ove presenti, si palesano in buono stato, ad eccezione di alcuni specifici punti localizzati, ove si rilevano invece esfoliazioni e distacco di intonaco. Fenomeno quest'ultimo comunque limitato, e precipuamente individuabile nella zona in corrispondenza dell'ingresso posto sul retro alla palazzina uffici, e quindi lato sud, in corrispondenza della piccola loggia ivi presente. Esternamente si ravvisa infine la presenza di una tettoia a sbalzo in aggetto sul lato sud avente copertura costituita da semplici lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tale, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia. Di		

contro, abbiamo invece una condizione di conservazione di tutto rispetto all'interno della palazzina uffici, nel senso che i vari locali che la compongono, sia a piano terreno che primo, risultano tutto sommato ben curati e conservati, salvo evidentemente alcuni aspetti aventi carattere di marginalità e dovuti sostanzialmente alla naturale conseguenza che gli stessi, come appurato in sede di sopralluogo, non risultano utilizzati, ovvero parzialmente utilizzati. Quanto sopra plausibilmente anche in conseguenza del fatto che la palazzina uffici, secondo la parziale documentazione fornita dal Comune di Pescia in relazione ai vari titoli edilizi, risulterebbe essere stata oggetto in epoca recente, ovvero a cavallo tra gli anni 2011 et 2014 di interventi plausibilmente inquadrabili come cambio di destinazione e quindi ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria. Passando invece ai due magazzini esterni, di cui uno di maggiori dimensioni si può riferire di una situazione di conservazione e manutenzione comunque accettabili per l'utilizzo a cui sono destinati, con alcune evidenti eccezioni. In effetti per il box/magazzino di ridotte dimensioni, posto in adiacenza sul lato nord ovest della citata palazzina uffici, è apprezzabile una condizione non ottimale ma comunque accettabile, date le sue dimensioni e conformazione strutturale, in quanto costituito perimetralmente da pannellature prefabbricate componibili in cemento vibrato e copertura con struttura a due falde inclinate del tipo a "capanna", anche se evidentemente bisognoso di opere di manutenzione. Questo per significare che porzione della parete lato sud risulta evidentemente ricostruita o comunque tamponata in maniera sommaria, con pannellature coibentate tipo "sandwich" o similare, in conseguenza di una sua precedente plausibile caduta a terra, o comunque un suo danneggiamento per cause ad oggi non conosciute. Preme segnalare fin da subito che la copertura di tale magazzino risulta costituita da semplici lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tale, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia. Passando ora al magazzino di più ampie dimensioni, in prossimità sul lato sud della palazzina uffici, si rileva per lo stesso una condizione comunque accettabile, stante appunto la sua destinazione e anche l'epoca di costruzione che si può plausibilmente far risalire agli anni '60 e/o '70, e quindi con quelle caratteristiche costruttive tipiche di quegli anni. Accertiamo infatti una struttura di tipo prefabbricato costituita da pareti costituite da pannellature componibili in cemento vibrato nervate e copertura con struttura a due falde inclinate del tipo a "capanna", costituita sempre da travi tralicciate in cemento. Anche per quest'ultima si rileva un manto costituito da semplici lastre ondulate precauzionalmente identificabili in fibrocemento tipo eternit, e come tale, all'uopo oggetto di necessaria asportazione e bonifica secondo le vigenti normative in materia. Esternamente, si può riferire che in aderenza sulla facciata lato est risulta presente una tettoia a sbalzo, ovvero quello che rimane di una preesistente tettoia, in quanto allo stato dei luoghi è unicamente rinvenibile la struttura di sostegno ma senza la relativa sovrastante copertura. Anche internamente si presenta in condizioni accettabili, tenuto di conto del naturale deperimento e logorio derivante dal suo utilizzo nel corso degli anni, comunque del tutto comprensibile. Anche per quanto riguarda il locale anti bagno e doccia w.c. posti all'interno dello stesso, non emergono particolarità di sorta, se non la mancanza di pulizia ed igienizzazione, fattore quest'ultimo plausibilmente dovuto anche al fatto che ad oggi, tale magazzino di fatto non risulta utilizzato. Passando ora ad analizzare, in linea generale, gli ulteriori manufatti attribuibili in proprietà all'attuale società esecutata, si rileva una sostanziale normale condizione di manutenzione e conservazione, trattandosi essenzialmente di manufatti e/o tettoie comunque a protezione degli impianti. Proprio per quanto riguarda questi ultimi, si può unicamente riferire che alla data dei sopralluoghi effettuati non sono risultati attivi o comunque utilizzati. In ultimo si vuole informare sommariamente anche delle condizioni dell'intera area scoperta a servizio del compendio immobiliare, riferendo che si presenta suddivisa come in parte pavimentata in conglomerato bituminoso e/o battuto di cemento, in parte in pietrisco, in parte interessata dalla riserva idrica (bacino di accumulo ricavato entro terra), ed infine in parte lasciata invece inerbita. Si presenta in normali condizioni di manutenzione, eccezion fatta per quanto riguarda le aree inerbite e l'area pavimentata in pietrisco, evidentemente bisognose di manutenzione in conseguenza della crescita di sterpaglie ed erbacce, il tutto evidentemente legato anche alla mancata attività all'interno del compendio immobiliare. Per quanto attiene poi le recinzioni presenti a delimitazione del compendio de quo, le stesse risultano di diverse tipologie e consistenza, potendole catalogare come costituite in parte da semplice rete metallica plastificata a maglie sciolte sorretta da paletti in cemento, parte costituita da lastre di cemento armato colato faccia a vista con disegno riportato in rilievo, in parte con blocchi di calcestruzzo di tipo "splittati" con anche sovrastanti pannellature tipo "sandwich" o similare per un breve tratto, ed infine, per una residua minima porzione antistante la facciata principale lato nord della palazzina uffici, risulta invece costituita da muretto basso in mattoni e sovrastanti pannelli modulari in calcestruzzo vibro - compresso. Niente è da rilevare in merito alla recinzione in paletti e rete metallica, se non che la stessa è risultata sostanzialmente integra e presente unicamente a delimitazione sui lati sud ed ovest dell'area denominata ed individuata come comparto "B" negli elaborati grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4". Un particolare sul quale si ritiene utile soffermarsi, riguarda il fatto che sul lato sud, la stessa è risultata integrata con una rete frangivista di colore verde, nonché da pannellature metalliche costituite da telaio in tubi di acciaio zincato e rete elettrosaldata. Per quanto attiene la porzione costituita da blocchi in calcestruzzo di tipo "splittati" si segnala che la stessa risulta essenzialmente presente lungo il tratto prospiciente la pubblica via Romana (o via Comunale Romana), e non ha evidenziato segni di cedimento e/o di dissesto, ed a parte tutto, attribuendo comunque un non disprezzabile aspetto dal punto di vista estetico, valutata ed accertata anche il suo sviluppo comunque rilevante. Sicuramente avrebbe bisogno di una pulitura in considerazione del fatto che risulta esposta alla polvere e gas di scarico delle autovetture o mezzi che percorrono il tratto di viabilità su cui risulta evidentemente prospettare. Come puntualizzato in precedenza si evidenzia che un tratto della stessa, ovvero quello posto sul lato est della palazzina uffici, risulta avere dimensioni in altezza più ridotte in quanto al di sopra dello stesso risulta ancorate pannellature tipo "sandwich" e similari. Passando ora all'ulteriore porzione di recinzione costituita invece da lastre di cemento armato, si può affermare che la stessa risulta quella di maggior sviluppo in quanto sostanzialmente presente a

delimitazione del perimetro esterno del compendio immobiliare sia sul lato ovest e sud, ma anche internamente, a separazione dei vari comparti che compongono lo stesso compendio, questi ultimi come appunto denominati ed individuati nei grafici appena sopra citati. Effettuato una visita lungo tutto il perimetro del compendio immobiliare, ed in particolare per quanto attiene il lato ovest e sud del comparto denominato come "C", si evidenzia una quota del terreno di calpestio dell'area di interesse, impostata mediamente a quota più alta rispetto ai terreni confinanti. Particolare questo per evidenziare che la recinzione ivi presente, in ultimo individuata come realizzata in lastre di cemento armato, risulta pertanto ancorata per mezzo dei relativi montanti ugualmente intervallati tra loro ed infissi a margine del citato terreno impostato a quota più elevata, evidenziando che periodicamente potrebbe essere utile, se non addirittura consigliabile, monitorare la sua effettiva stabilità, alla luce della sua consistenza e peso che potrebbe comportare possibili e probabili cedimenti dello stesso terreno, anche in conseguenza del continuo ed estenuante dilavamento a seguito di precipitazioni. Non tralasciando, in ultimo, la residua porzione di recinzione presente in loco, ovvero quella presente antistante la facciata principale lato nord della palazzina uffici, si presenta come risulta invece costituita da muretto basso in mattoni e sovrastanti pannelli modulari in calcestruzzo vibro - compresso, senza evidenza di particolari problematiche di sorta. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ribadisce, costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nelle del 26.08.2025 et 01.09.2025, e quindi da non ritenersi esaustive di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propulsive di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico. In tal senso è consigliabile da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, la effettuazione di un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza degli impianti in generale. Per quanto sopra ed a maggior chiarimento della localizzazione degli elementi individuati anche di tipo impiantistico, si rimanda agli elaborati grafici uniti alla presente come allegati n. "3" et n. "4". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, ovvero in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione nel periodo intercorrente tra la data dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

Descrizione:

Trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Pescia, nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", contraddistinto dai n.c. 88, 90 et 92 della via Romana (o via Comunale Romana), sviluppantesi nel suo complesso su un'area estesa, di forma geometrica irregolare, giacitura completamente pianeggiante, avente quindi un'ampia superficie catastale che conta complessivi mq. 11.320, ovvero poco più di un ettaro, o quanti effettivamente siano quelli reali, e quindi a corpo e non a misura, ed all'interno della quale si sviluppano ed elevano i vari fabbricati, manufatti anche accessori, tettoie, impianti e/o partizioni impiantistiche, il tutto organizzato e funzionalmente legato all'attività di commercio all'ingrosso di olii minerali e idrocarburi, gasolio agricolo e da riscaldamento. Trattasi pertanto di un compendio immobiliare la cui origine può essere fatta risalire plausibilmente ai primi anni '60 per poi evidentemente svilupparsi nel corso degli anni, fino ad arrivare all'attuale consistenza e conformazione, così come accertata in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025. Un'evoluzione temporale in termini di maggior consistenza sia dell'area pertinenziale che degli edifici e manufatti anche accessori andati a realizzare nell'ambito della stessa, evidentemente improntata nonché finalizzata allo svolgimento dell'attività come già sopra citata, ma che allo stato dei luoghi, ovvero sulla base i quanto potuto accertare in sede dei sopralluoghi effettuati, non è risultata attiva, almeno per quanto attiene il funzionamento degli impianti. Emerge pertanto una situazione che ci pone di fronte ad un compendio immobiliare che oggettivamente risulta di difficile collocazione sul mercato immobiliare, in quanto strutturato per specifiche esigenze legate all'attività svolta all'interno dello stesso nel corso degli anni, e pertanto di scarsa appetibilità ed interesse, se non per soggetti e/o società attive nel settore di commercio di olii minerali, idrocarburi, gasolio, GPL (gas propano liquido ovvero gas di petrolio liquefatto), o correlati. Quanto sopra quale doveroso preambolo a quanto più nel dettaglio è stato affrontato nel contesto della presente perizia, sia in termini di consistenza dell'intero compendio, sia in merito alla questione legata alla presenza di impianti e/o partizioni impiantistiche presenti all'interno dello stesso, che sulla base della documentazione acquisita, questi ultimi, o comunque la maggior parti di questi ultimi, non risulterebbero di proprietà dell'attuale società esecutata, ma bensì dalla stessa utilizzati, ovvero già utilizzati, quali beni strumentali all'esercizio della propria attività in virtù di specifico "contratto di affitto di ramo di azienda con opzione di acquisto e di opzione di vendita", ponendoci quindi di fronte ad una situazione secondo la quale si deve andare sostanzialmente a stimare un bene immobile all'interno del quale risultano presenti impianti di altra proprietà, e quindi con tutte le criticità e risvolti non del tutto favorevoli che tale circostanza comporta, sia in termini di quantificazione del valore, che dal punto di vista di appetibilità in occasione della vendita forzata. Abbandonando pertanto tali anticipazioni per poi essere riprese nonché trattate più nel dettaglio nel prosieguo della presente, e quindi non volendo in questa occasione dilungarsi oltre, si intende focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, rimandando perciò per quanto attiene le effettive caratteristiche intrinseche, ovvero stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 et 01.09.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima

quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato ai dedicati paragrafi sviluppati nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti porre l'attenzione sul fatto che trattasi quindi di un compendio immobiliare composto da una principale palazzina adibita ad uffici e servizi, elevata su due livelli fuori terra, corredata da una vasta area scoperta pertinenziale nell'ambito della quale risultano presenti, variamente distribuiti, un magazzino di ampie dimensioni, oltre ulteriori manufatti accessori, il tutto delimitato da recinzioni di varia tipologia, oltre ulteriori piazzali e spazi di manovra interamente pavimentati, questi ultimi quali aree di connessione diretta con la pubblica via Romana (o via Comunale Romana). Intero compendio sostanzialmente suddiviso quindi in tre distinti comparti, evidentemente adiacenti tra loro nonché comunicanti attraverso la citata area adibita a piazzali e spazi di manovra condivisa, che ne garantisce altresì il diretto collegamento con la citata pubblica via. Ponendo l'attenzione al contesto paesaggistico che circonda, nella sua più vasta ampiezza, quanto in trattazione, e quindi valutate anche le informazioni emerse dall'analisi della documentazione cartografica e tecnica acquisita presso i vari uffici pubblici, si rileva un contesto periferico individuato nella frazione denominata "Castellare di Pescia", località "Zaira", che di fatto risulta aver subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione del territorio originariamente nella sua totalità agricolo, e quindi in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. Trasformazione del tessuto insediativo che trova riscontro a partire fin dai primi anni '60, e che ha visto appunto la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi ed anche artigianali, ma che tuttavia possiamo considerare comunque limitati in tale specifica zona, in quanto il contesto paesaggistico che circonda il bene staggito, nella sua più vasta ampiezza, ci ripropone ancora oggi le sue origini legate ad una indubbia vocazione agricola, e quindi caratterizzato da ampie distese di campi, intervallate da canali, viabilità pubbliche e fabbricati sparsi in parte ristrutturati nonché abitati, ed in altri casi invece abbandonati e privi all'attualità di un loro specifico utilizzo. Non sfugge in effetti la presente, allo stato dei luoghi, di importanti e diffuse strutture costituite da serre, gestite evidentemente da aziende, più o meno grandi, per la produzione e la vendita di fiori, piante e bonsai. La cittadina di Pescia è in effetti un importante centro italiano per la floricoltura, con un'elevata concentrazione di vivai e aziende specializzate che utilizzano serre proprio per le loro attività. Indirizzando quindi la descrizione verso un quadro ancora più generalizzato del contesto paesaggistico della frazione di "Castellare di Pescia", è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona sud, e a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona. La città è nota proprio per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissimi chilometri della località in questione, e quindi posta in prossimità dell'asse viario denominato via degli Alberghi, di collegamento proprio con la via Romana (o via Comunale Romana) lungo la quale risulta ubicato il bene staggito, quest'ultima a sua volta costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Tratto, quello identificato dalla via Romana (o via Comunale Romana) che proprio nell'arco temporale intercorrente tra gli anni '60 e '70 risulta essere stato oggetto di rifacimento con allargamento della relativa sede stradale, e che oggi si propone quindi come una viabilità di media grandezza e generalmente scorrevole, con traffico ridotto, che di fatto fornisce un efficace collegamento tra il centro del paese, le aree periferiche, e quindi il citato casello autostradale. Ne consegue pertanto che dal punto di vista "logistico", il bene staggito, in relazione anche all'attività svolta e/o già svolta all'interno dello stesso, risulta ubicato in zona favorevole sia per quanto riguarda gli scambi commerciali che per la sua immediata vicinanza all'area centrale della città di Pescia, e quindi ai principali servizi ed infrastrutture. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere quale unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche dello stesso, ed alle criticità legate alle problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto nel prosieguo della presente, e quindi analisi e considerazioni che non si presentano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico del bene stesso e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alla visione delle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Riprese aeree alle quali viene in aiuto anche una ricognizione fotografica unita alla presente come allegato n. "2", corredata di relativa planimetria con indicazione di ciascuna ripresa, che ci propone di fatto una panoramica esterna del bene staggito, mediante un percorso virtuale lungo tutto il suo perimetro, in modo tale da cogliere fin da subito la consapevolezza di quanto in oggetto, e rimandando invece per i dettagli più specifici alla documentazione fotografica allegata nel prosieguo. Per non farsi mancare niente si unisce ancora in questa fase iniziale, una tavola grafica (individuata come Tav. 1 di 3) con riportata una bozza di elaborato raffigurante una planimetria generale schematica ed indicativa estesa all'intero compendio immobiliare, e che viene unita per l'occasione come allegato n. "3", e comunque richiamata anche nel prosieguo della presente. A titolo informativo si precisa che in detta tavola l'intero compendio, per comodità espositiva nonché per una immediata individuazione delle varie porzioni che lo compongono, risulta suddivisa in tre distinti comparti denominati "A", "B" e "C".

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via degli Alberghi 44, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 282, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato nella data del 26.08.2025, unitamente al personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), è emerso per il bene in argomento uno stato conservativo e di manutenzione da considerarsi comunque buono, e quindi accettabile. Tuttavia è necessario riferire di quanto accertato a livello visivo, ovvero della presenza, nell'ambito della parte inferiore della muratura interna in estremità est, ovvero la muratura nell'ambito della quale risulta presente lo sporto di ingresso alla porzione immobiliare, di efflorescenze generalizzate, con conseguente sfogliamento della tinteggiatura e distacco dell'intonaco, fenomeno questo da ricercarsi plausibilmente nella presenza di umidità di risalita. Analogamente tale circostanza si ripropone con ancora più evidenza anche nella parte esterna della medesima parete, fronte il marciapiede Comunale. Fenomeni come quest'ultimo evidenziato che si segnala non da escludersi, in quanto potremmo definirli come tipici per fabbricati come quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare de quo, proprio in conseguenza della sua epoca remota di costruzione, e quindi mediante una realizzazione con tecniche e concetti che all'epoca non ponevano adeguata attenzione a quanto di attinenza ai fenomeni di umidità di risalita, o comunque di igiene dei locali in generale. In effetti non è dato sapere se al di sotto del piano di calpestio del piano terreno, che si rileva essere impostato a quota leggermente più elevata rispetto a quello del marciapiede Comunale esterno, sia presente un'intercapedine di aerazione, ovvero il cosiddetto "vespaio" areato, quest'ultimo storicamente riempito di ciottoli di fiume o ghiaia. Ulteriore aspetto degno di nota riguarda poi la presenza di ulteriori efflorescenze con distacco di intonaco a soffitto ed in parte anche a parete, localizzate nell'ambito proprio della parete lato nord del locale individuabile come retro bottega, ovvero al disopra della nicchia presente in tale zona. Fenomeno quest'ultimo che sembrerebbe risolto, e che plausibilmente è riconducibile ad eventuali infiltrazioni e/o perdite provenienti dai locali posti al piano superiore, ovvero da tubazioni che si sono rotte e/o otturate. In tal senso si riferisce che proprio in tale zona del soffitto, risulta, passante, una tubazione in ferro con relativa saracinesca, e della quale non è dato sapere la natura, e soprattutto a chi o a quale porzione immobiliare sia asservita. Per quanto possa tornare utile si segnala infine uno stato di manutenzione del piccolo locale w.c. andato a realizzare al di sotto della rampa scale, non propriamente ottimale, circostanza quest'ultima plausibilmente dovuta al fatto che la porzione immobiliare è risultata la data del sopralluogo vuota, ovvero libera da persone, e pertanto non oggetto di pulizia da svariato tempo. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ribadisce, costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo del 26.08.2025, e quindi da non ritenersi esaustive di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositive di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico. In tal senso è consigliabile da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, la effettuazione di un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza degli impianti in generale. Per quanto occorrer possa si rimanda anche alla visione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "42". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, ovvero in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione nel periodo intercorrente tra la data dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo commerciale posto in Comune di Pescia, contraddistinto attualmente dal n.c. 44 di via degli Alberghi, sviluppantesi su un unico piano fuori terra, le cui origini risalgono plausibilmente a ben		

prima del 01.09.1967, come risultante sia dalla documentazione catastale storica che dai vari atti traslativi che lo hanno interessato nel corso degli anni, questi ultimi come anche meglio descritti nel prosieguo della presente. Risulta quindi ubicato al piano terreno (piano primo fuori terra) di una schiera di fabbricati, tutti di evidente remota costruzione ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché accumulati tutti da una evidente mancanza di manutenzione, almeno da quanto esteriormente accertabile a livello visivo. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 26.08.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. quest'ultima quale Custode Giudiziario del bene, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, constatando, in primo luogo, che lo stesso risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché appunto di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via degli Alberghi, e divisa da quest'ultima unicamente dal marciapiede Comunale. Complesso edilizio quest'ultimo comprendente quindi anche ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "G" di "Castellare" della Comunità di "Pescia", Foglio n. 1. Abbandonando pertanto tali anticipazioni per poi essere riprese nonché trattate più nel dettaglio nel prosieguo della presente, e quindi non volendo in questa occasione dilungarsi oltre, si intende focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche del bene, rimandando perciò per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione, nonché consistenza, così come rilevate all'attualità ovvero in sede dei sopralluoghi andati ad effettuare nelle date del 26.08.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (quest'ultima quale Custode Giudiziario dei beni), a quanto più nel dettaglio riportato ai dedicati paragrafi sviluppati nel contesto della presente. In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti porre l'attenzione sul fatto che il bene risulta ricadere in un contesto paesaggistico collocato nella zona sud, a pochissimi chilometri rispetto al centro storico della città di Pescia, che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, arricchisce ulteriormente il contesto culturale e storico della zona. La città è nota per i suoi mercati di fiori e piante, rendendola un'importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Pianta Toscana", quest'ultima ubicata peraltro a pochissima distanza dal bene staggito, lungo proprio la via degli Alberghi, di collegamento con la via Romana (o via Comunale Romana), quest'ultima a sua volta costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Via degli Alberghi che si presenta, in tale punto, come soggetta a frequente traffico veicolare, anche in considerazione del fatto che a poche centinaia di metri dal bene staggito, verso sud, risulta presente un impianto semaforico, a gestione del crocevia che verso est, attraverso la pubblica via Francesca Vecchia conduce verso il paese di Buggiano, ad ovest, attraverso la pubblica via Squarciabocconi, conduce verso la zona periferica di Pescia prettamente vocata all'attività agricola e vivaistica e sul cui tragitto ci imbattiamo anche nella Chiesa degli Alberghi di Pescia e nella scuola dell'infanzia di Sanata Maria Assunta, mentre verso sud, attraverso un breve tratto di viabilità denominata via di Zei, ci immettiamo nella sopra citata via Romana (o via Comunale Romana), e d infine verso nord, la stessa via degli Alberghi che ci conduce fino ad arrivare al centro cittadino di Pescia con presenza di una fitta rete di viabilità pubbliche che si snodano dalla centrale Piazza Giuseppe Mazzini e che consentono di raggiungere nel giro di poco distanza, tutti i servizi pubblici, annoverando tra questi, anche l'ospedale SS. Cosma e Damiano, quale principale struttura sanitaria della "Valdinievole" situata nel centro di Pescia, oltre a servizi di altra natura costituiti da strutture sia commerciali e direzionali tendenzialmente di medie dimensioni e anche di recente realizzazione, presentandosi quindi come un'area completamente urbanizzata, completa pertanto di opere di urbanizzazione comprendenti anche spazi a verde funzionali alla vita all'aperto e comunque di decoro, e di spazi adibiti a parcheggi pubblici. Ne consegue pertanto che dal punto di vista "logistico" il bene staggito, in relazione anche alla sua destinazione commerciale, risulta ubicato in zona potenzialmente favorevole sia per quanto riguarda gli scambi commerciali che per la sua immediata vicinanza all'area centrale della città di Pescia, e quindi ai principali servizi ed infrastrutture. E' tuttavia evidente che l'area circoscritta allo stesso non presenta particolari comodità di sosta e parcheggio autoveicoli, presentandosi quindi come una zona di passaggio ove l'apertura di attività commerciali trovano sempre meno appetibilità, in quanto non si sposa favorevolmente con le attuali esigenze e abitudini generali della collettività, che volgono lo sguardo invece a servizi commerciali di ben più ampie dimensioni e comunque dotati di comodi parcheggi e viabilità. Tutto quanto sopra per riferire di una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un andamento non del tutto florido. Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere quale unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche dello stesso, ed alle criticità legate alle problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto nel prosieguo della presente, e quindi analisi e considerazioni che non si presentano come particolarmente vantaggiose in prospettiva soprattutto del valore economico del bene stesso e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale. Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alla visione delle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "41" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relative pertinenze, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per non farsi mancare niente si unisce ancora in questa fase iniziale, una tavola grafica con riportata una elaborato schematico ed indicativo

	raffigurante in scala 1:100 la porzione immobiliare staggita, e che viene unito per l'occasione come allegato n. "42", e comunque richiamato anche nel prosieguo della presente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ROMANA (O VIA COMUNALE ROMANA)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 11/02/2025
Reg. gen. 713 - Reg. part. 118
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.500,00

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 27/06/2025
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEGLI ALBERGHI 44, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 11/02/2025
Reg. gen. 713 - Reg. part. 118
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.500,00

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 27/06/2025
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2532
Quota: 1/1



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

