
TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Ginanni Mirna, nella procedura 20/2024

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Procedura 20/2024.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.712,50	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 05/06/2024, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometraginanni@virgilio.it;geometraginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato C.T.U. con accettazione dell'incarico.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Antonio Gramsci n.2808, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.81111 | Longitudine: 10.84847)

La piena proprietà sopra un fabbricato artigianale, da terra a tetto, elevato di un solo piano fuori terra, posto in Comune di Larciano, Via Antonio Gramsci n.2808; composto da un ampio vano per lavorazioni, ufficio, spogliatoio, due servizi igienici e doccia; all'interno della zona lavorazione è stato realizzato un soppalco in struttura metallica ed una partizione interna in metallo e vetri da demolire in quanto realizzati senza permessi; è inoltre compresa la centrale termica con accesso dall'esterno, suddivisa in due locali; il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati, su porzione del quale insiste sul lato sud-ovest un box in lamiera, da demolire in quanto abusivo.

Completano la proprietà tre appezzamenti di terreno sui lati nord ed est, della superficie catastale complessiva di mq.3785, di cui mq. 580, oltre la viabilità pubblica.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

I beni in oggetto si erigono in zona periferica, prevalentemente a destinazione agricola, con modesti insediamenti residenziali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Antonio Gramsci n.2808, piano T

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

Trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale non risulta depositata la certificazione ex art.567. La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**** Omissis **** a nord, Via Antonio Gramsci a est, **** Omissis **** a ovest, **** Omissis **** a sud, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio e servizi	320,00 mq	355,00 mq	1	355,00 mq	0,00 m	T
resede	640,00 mq	640,00 mq	0,18	115,20 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	3785,00 mq	3785,00 mq	0,03	113,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				583,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				583,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato nella parte destinata a laboratorio presenta una copertura a volta in unica campata, con altezza utile di circa ml.4,50 ai lati, ed in colmo di circa ml.6,30; la parte lato strada destinata a ufficio e servizi, presenta una copertura piana con altezza utile di ml.3,05 circa.

La consistenza del bene è stata determinata in base alla documentazione urbanistica e catastale reperita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2004 al 15/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 117 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000100 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,65
Dal 01/01/2004 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 27 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 001620 Reddito dominicale € 12,55 Reddito agrario € 10,88
Dal 01/01/2004 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 28 Categoria C3 Cl.5, Cons. 325 Superficie catastale 398 mq Rendita € 856,03 Piano T
Dal 16/12/2014 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 282 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000095 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,61
Dal 01/01/2024 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 001490 Reddito dominicale € 10,39 Reddito agrario € 9,62
Dal 01/01/2024 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 114 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000580 Reddito dominicale € 4,49 Reddito agrario € 3,74

L'intestazione catastale corrisponde esattamente a quanto risulta dai titoli di provenienza, per quanto attiene alle particelle 282 (ex 117), 28, 27 e 144 (negli atti la società è indicata con la denominazione **** Omissis ****); invece per quanto riguarda la particella 26, nell'atto di provenienza, la società è indicata con la denominazione **** Omissis ****.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	28			C3	5	325	398 mq	856,03 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	26				Seminativo	1	001490 mq	10,39 €	9,62 €	
22	27				Vigneto	2	001620 mq	12,55 €	10,88 €	
22	114				Seminativo arborato	1	000580 mq	4,49 €	3,74 €	
22	282				Seminativo arborato	1	000095 mq	0,74 €	0,61 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto attiene al fabbricato l'identificativo catastale e classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 7 aprile 1987 al n. 13/B di protocollo; detta planimetria pur identificando l'immobile in oggetto, non trova esatta corrispondenza con lo stato dei luoghi, in quanto non risultano rappresentati il box metallico, il soppalco in metallo e due pareti divisorie in metallo e vetri, tutti realizzati senza permessi e che dovranno essere demoliti; tenuto conto delle opere da demolire la scrivente non ritiene essenziale l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si renderà necessario procedere all'aggiornamento della mappa catastale, per la parte interessata dalla centrale termica, rappresentata in mappa con misure inferiori a quelle reali.

Per quanto riguarda i terreni esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente, ad eccezione del terreno map.27 (in catasto risulta vigneto, di fatto seminativo), per il quale dovrà essere presentata la variazione di coltura.

I suddetti aggiornamenti catastali faranno carico alla parte aggiudicataria, costo stimato, tra oneri professionali e diritti catastali in Euro 900,00.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05/08/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione; i terreni annessi si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Da accertamenti catastali e dai titoli di provenienza non si rilevano utilità comuni con terzi.

Si precisa che il bombolone del gas, ubicato nel resede di pertinenza del fabbricato abitativo di proprietà dei signori **** Omissis ****, alimenta l'impianto di riscaldamento del laboratorio in oggetto e quello del detto fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto verrà trasferito con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti, in particolare servitù di passo pedonale e carrabile reciproca, tra il laboratorio e la confinante proprietà a sud, identificata dai mappali 104, 133 e 263 di proprietà dei signori **** Omissis ****, in quanto l'accesso dalla viabilità pubblica, alle rispettive proprietà, avviene dalle aree scoperte mappali 282, 28, 203 e 104, interposte tra il laboratorio in oggetto, il fabbricato abitativo a sud e la viabilità pubblica a est.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto si eleva di un solo piano fuori terra, di cui la parte lato strada con copertura piana, ospita l'ufficio (sup.utile di mq. 22,50 circa), la zona servizi igienici e spogliatoio (sup.utile di mq.19,00 circa), la retrostante parte con copertura a volta è destinata a laboratorio (sup. utile di mq. 272 circa).

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura con copertura prefabbricata e manto di copertura in tegole marsigliesi, gronde in c.a., quanto al laboratorio; copertura piana in latero cemento, gronde in c.a., partizioni interne in laterizio quanto alla zona uffici-servizi; le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate; il locale centrale termica in muratura, risulta privo di intonaco e dotato di copertura in eternit (il cui smaltimento farà carico alla parte aggiudicataria).

Le finiture del bene in oggetto sono quelle risalenti alla costruzione, pavimenti in gress nell' ufficio, e nei servizi igienici con piastrelle di ceramica; gli infissi interni ed esterni in profilati metallici e vetro.

L'opificio è dotato di impianto di riscaldamento a gas, la caldaia è alloggiata all'interno del locale centrale termica, il bombolone del gas è alloggiato nel resede di pertinenza del fabbricato abitativo confinante di altrui proprietà e risulta a servizio di entrambi i fabbricati, ciascuno dotato di un proprio contatore.

Il bene in oggetto risulta allacciato all'acquedotto e fognatura comunale.

Gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento non risultano attivi.

Il resede sui tre lati del fabbricato risulta in parte inghiaiato ed in parte a verde, il lato sud del resede consente

l'accesso all'adiacente fabbricato abitativo di proprietà di terzi.
Il terreno agricolo annesso al fabbricato risulta delimitato da fosse interpoderali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta a disposizione della società **** Omissis ****, nei locali non viene svolta attività lavorativa, seppur siano presenti macchinari ed arredi di proprietà della detta società.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni in oggetto sono pervenuti alla società **** Omissis **** **** Omissis **** con sede in Larciano e c.f.**** Omissis ****, con i seguenti titoli:

-atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Raffaele Lenzi di Pescia, in data 6 dicembre 1988, repertorio n. 8332/2524, registrato a Pescia in data 27 dicembre 1988 al n. 622, trascritto a Pescia il 15 dicembre 1988 al n. 5072 di registro particolare; con il quale, al sesto luogo, la società **** Omissis **** acquistava la piena proprietà su terreno rappresentato al NCT in fg.22 mappale 117 di mq.100;

-atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia, in data 16 giugno 1989, repertorio n. 30047/9721, registrato a Pistoia il 4 luglio 1989 al n. 1191, trascritto a Pescia il 12 luglio 1989 al n. 2848 di registro particolare; con il quale la società **** Omissis **** acquistava la piena proprietà su fabbricato artigianale-industriale con resede, rappresentato al NCEU in fg.22 mappale 28, con altre superfici scoperte rappresentate al NCT in fg. 22 mappali 27 e 114;

-atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Ciro Lenzi di Montecatini Terme, in data 29 giugno 1994, repertorio n. 37301/16140, registrato a Pescia il 18 luglio 1994 al n. 357, trascritto a Pescia il 22 luglio 1994 al n. 3225 di registro particolare; con il quale la società **** Omissis **** acquistava la piena proprietà su terreno rappresentato in fg.22 mappale 26 di mq.1490.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 19/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 25/06/2024

Reg. gen. 6118 - Reg. part. 4238

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni della trascrizione n.4238 del 2024; per l'annotazione attualmente il costo risulta essere pari ad Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni in oggetto, in base al Piano Strutturale approvato (Variante n.12 dell'ottobre 2022) ed al Piano Operativo adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Larciano, ricadono:

*quanto al Foglio 22 Mappale 28:

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A.

- in base al PIANO OPERATIVO adottato: ZONA URBANISTICA D1 (Interventi Diretti) - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 30.2.2;

*quanto al Foglio 22 Mappale 26:

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in parte in ZONA URBANISTICA E2 - Aree agricole di fondovalle - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 29-30-31-36-37-38 delle N.T.A.; ed in parte in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A.

- in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A.

*quanto al Foglio 22 Mappale 27

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A.

- in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A.

*quanto al Foglio 22 Mappale 114

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA E2 - Aree agricole di fondovalle -

Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 29-30-31-36-37-38 delle N.T.A.

VINCOLI: FASCIA RISPETTO STRADALE

- in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E3 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 41.

*quanto al Foglio 22 Mappali 282

- in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A

- in base al piano PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A.

I beni in oggetto, in base alla Carta della Pericolosità idraulica, ricadono:

- in zona P2 - Alluvioni poco frequenti, quanto ai mappali 28, 282 e 27 in parte;

- in zona P3 - Alluvioni frequenti, quanto ai mappali 26, 27 in parte e 114;

come si evince dal certificato di destinazione urbanistica protocollo n.9770 del 5 settembre 2024, rilasciato in data 3 ottobre 2024, al quale si rimanda per ulteriori informazioni.

Si precisa che per i terreni individuati dai mappali 26, 27, 114 e 282, ricadendo in base al Piano Operativo in zona E con destinazione agricola, si applicano le norme urbanistiche più restrittive, di cui ne verrà tenuto conto nella valutazione commerciale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù del Permesso di Costruzione n.28 dell' 8 luglio 1972, per la costruzione di un laboratorio artigianale, rilasciato a nome del signor **** Omissis ****; successivamente per opere realizzate in difformità al suindicato permesso (per variazioni di prospetto e realizzazione dei due locali tecnici esterni) è stata presentata domanda di condono, ai sensi della Legge 47/85, in data 24 dicembre 1986 al n. 6692 di protocollo, Pratica n.1029; non rilasciata per mancato pagamento degli oneri dell'importo di circa Euro 83,00.
Il fabbricato non risulta dotato del certificato di agibilità.

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.

Le dichiarazioni degli impianti non sono state reperite presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Larciano.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, è stato riscontrato quanto segue:

- discrasie nelle misure rispetto a quelle risultanti dall'elaborato allegato alla domanda di condono Pratica n.1029 del 24 dicembre 1986, rientranti nelle tolleranze di legge; dal colloquio avuto con il tecnico del comune si precisa che in sede di rilievo dettagliato per le eventuali discrasie, riconducibili alla costruzione del fabbricato, potranno essere presentati elaborati grafici in sostituzione di quelli già depositati in Comune, non essendo ancora rilasciata la relativa concessione a sanatoria;
- realizzazione di soppalco in metallo e relativa scala di accesso, da demolire in quanto abusivi;
- realizzazione di due pareti divisorie in metallo e vetri, in prossimità dell'ufficio, da demolire in quanto realizzate senza permessi.

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica:

- smontaggio e/o demolizione strutture metalliche del soppalco, della scala, delle pareti divisorie in alluminio e vetri e del box in metallo, compreso utilizzo di idonee attrezzature, con intervento di n.2 operai per quattro giorni lavorativi, si stimano in Euro 4.500,00;
 - definizione pratica di condono, compreso oneri professionali ed urbanistici, si stimano in Euro 1.500,00.
- Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese relative alla manutenzione del bombolone del gas avverrà nel rispetto dei principi fissati dal Codice Civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Antonio Gramsci n.2808, piano T
La piena proprietà sopra un fabbricato artigianale, da terra a tetto, elevato di un solo piano fuori terra, posto in Comune di Larciano, Via Antonio Gramsci n.2808; composto da un ampio vano per lavorazioni, ufficio, spogliatoio, due servizi igienici e doccia; all'interno della zona lavorazione è stato realizzato un soppalco in struttura metallica ed una partizione interna in metallo e vetri da demolire in quanto realizzati senza permessi; è inoltre compresa la centrale termica con accesso dall'esterno, suddivisa in due locali; il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati, su porzione del quale insiste sul lato sud-ovest un box in lamiera, da demolire in quanto abusivo. Completano la proprietà tre appezzamenti di terreno sui lati nord ed est, della superficie catastale complessiva di mq.3785, di cui mq. 580, oltre la viabilità pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 28, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 27, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 114, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 282, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 175.125,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata

valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto unità immobiliari ad uso industriale- ed artigianale. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: ubicazione in zona periferica a carattere agricolo, consistenza, stato conservativo e servitù.

- Quotazioni borsino Immobiliare: zona periferica – con tipologia nella zona abitazioni civili.

Laboratori:

Valore minimo Euro 320,00/mq – Valore medio Euro 432,00/mq. – Valore Massimo Euro 535,00

Capannoni tipici:

Valore minimo Euro 248,00/mq – Valore medio Euro 316,00/mq. – Valore Massimo Euro 384,00;

Capannoni produttivi:

Valore minimo Euro 218,00/mq – Valore medio Euro 300,00/mq. – Valore Massimo Euro 381,00;

- Annunci vendite in Comune di Larciano:

* Capannone al piano primo di mq.500, in zona industriale loc.San Rocco, richiesta Euro 290.000,00 (circa 580,00 €/mq):

* Capannone al piano terra, di mq.350, loc.Castello, richiesta Euro 160.000,00 (circa 457,00 €/mq):

Quotazioni di compravendite stipulate negli ultimi anni:

* atto di compravendita not.A.Musti del 22/12/2022, rep.n.5463/4237, laboratorio artigianale, in Larciano, Via Borsellino n.40, cat.C/3 mq. 269, e R.C. Euro 500,14; prezzo Euro 78.000,00 (circa 290,00 €/mq); ed area urbana di mq. 110, prezzo Euro 4.000,00 (circa 36,00 €/mq);

* atto di compravendita not.E.Mantellassi del 15/06/2023, rep.n.42425/12992, laboratorio artigianale in pessimo stato di manutenzione, in Monsummano Terme, Via del Catano, con R.C. Euro 3686,00; prezzo Euro 290.000,00 (circa 360,00 €/mq);

* atto di compravendita not.S.Monaco' del 20/12/2023, rep.n.23046/16400, laboratorio artigianale con corte, in Pieve a Nievole, Via Tevere, mq.312 e R.C. Euro 904,83; prezzo Euro 180.000,00 (circa 576,00 €/mq);

La scrivente in relazione alla consistenza, conformazione, ubicazione del bene, in zona prevalentemente agricola, tenuto conto dello stato conservativo, e delle servitù passive esistenti, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.583,75 un valore unitario di Euro 300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Larciano (PT) - Via Antonio Gramsci n.2808, piano T	583,75 mq	300,00 €/mq	€ 175.125,00	100,00%	€ 175.125,00
				Valore di stima:	€ 175.125,00

Valore di stima: € 175.125,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri aggiornamento catastale	900,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 150.712,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 10/10/2024

Il C.T.U.
Geom. Ginanni Mirna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A - vista aerea
- ✓ Altri allegati - B - estratto mappa
 - ✓ Altri allegati - C1 - visura storica map.28 CF
 - ✓ Altri allegati - C2- visure catastali
 - ✓ Altri allegati - C3 - visura storica map.282
 - ✓ Altri allegati - C4 - visura storica map.28 CT
 - ✓ Altri allegati - D - Planimetria catastale
 - ✓ Altri allegati - E - visure ipotecarie
 - ✓ Altri allegati - E1 - titolo 5072 del 1988
 - ✓ Altri allegati - E2 - titolo 2848 del 1989
 - ✓ Altri allegati - E3 - titolo 3225 del 1994
 - ✓ Altri allegati - F - Lic.Ed. n.28 del 1972
 - ✓ Altri allegati - G - doc.fotografica



- ✓ Altri allegati - H1- domanda Condonò
- ✓ Altri allegati - H2 - Tavola Condonò
- ✓ Altri allegati - I - certificato di destinazione urbanistica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Larciano (PT) - Via Antonio Gramsci n.2808, piano T
La piena proprietà sopra un fabbricato artigianale, da terra a tetto, elevato di un solo piano fuori terra, posto in Comune di Larciano, Via Antonio Gramsci n.2808; composto da un ampio vano per lavorazioni, ufficio, spogliatoio, due servizi igienici e doccia; all'interno della zona lavorazione è stato realizzato un soppalco in struttura metallica ed una partizione interna in metallo e vetri da demolire in quanto realizzati senza permessi; è inoltre compresa la centrale termica con accesso dall'esterno, suddivisa in due locali; il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati, su porzione del quale insiste sul lato sud-ovest un box in lamiera, da demolire in quanto abusivo. Completano la proprietà tre appezzamenti di terreno sui lati nord ed est, della superficie catastale complessiva di mq.3785, di cui mq. 580, oltre la viabilità pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 28, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 27, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 114, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 282, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni in oggetto, in base al Piano Strutturale approvato (Variante n.12 dell'ottobre 2022) ed al Piano Operativo adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Larciano, ricadono: *quanto al Foglio 22 Mappale 28: - in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A. - in base al PIANO OPERATIVO adottato: ZONA URBANISTICA D1 (Interventi Diretti) - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 30.2.2; *quanto al Foglio 22 Mappale 26: - in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in parte in ZONA URBANISTICA E2 - Aree agricole di fondovalle - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 29-30-31-36-37-38 delle N.T.A.; ed in parte in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A. - in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A. *quanto al Foglio 22 Mappale 27 - in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A - in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A. *quanto al Foglio 22 Mappale 114 - in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA E2 - Aree agricole di fondovalle - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 29-30-31-36-37-38 delle N.T.A. VINCOLI: FASCIA RISPETTO STRADALE - in base al PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E3 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 41. *quanto al Foglio 22 Mappali 282 - in base al REGOLAMENTO URBANISTICO approvato: in ZONA URBANISTICA D1.2 - zone produttive di completamento - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-57 delle N.T.A - in base al piano PIANO OPERATIVO adottato: in ZONA URBANISTICA E0 - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 31 delle N.T.A. I beni in oggetto, in base alla Carta della Pericolosità idraulica, ricadono: - in zona P2 - Alluvioni poco frequenti, quanto ai mappali 28, 282 e 27 in parte; - in zona P3 - Alluvioni frequenti, quanto ai mappali 26, 27 in parte e 114; come si evince dal certificato di destinazione urbanistica protocollo n.9770 del 5 settembre 2024, rilasciato in data 3 ottobre 2024, al quale si rimanda per ulteriori informazioni. Si precisa che per i terreni individuati dai mappali 26, 27, 114 e 282, ricadendo in base al Piano Operativo in zona E con destinazione agricola, si applicano le norme urbanistiche più restrittive, di cui ne verrà tenuto conto nella valutazione commerciale.

Prezzo base d'asta: € 150.712,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.712,50

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Antonio Gramsci n.2808, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 28, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 27, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 114, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 282, Qualità Seminativo arborato	Superficie	583,75 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presente in mediocre stato di conservazione; i terreni annessi si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un fabbricato artigianale, da terra a tetto, elevato di un solo piano fuori terra, posto in Comune di Larciano, Via Antonio Gramsci n.2808; composto da un ampio vano per lavorazioni, ufficio, spogliatoio, due servizi igienici e doccia; all'interno della zona lavorazione è stato realizzato un soppalco in struttura metallica ed una partizione interna in metallo e vetri da demolire in quanto realizzati senza permessi; è inoltre compresa la centrale termica con accesso dall'esterno, suddivisa in due locali; il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati, su porzione del quale insiste sul lato sud-ovest un box in lamiera, da demolire in quanto abusivo. Completano la proprietà tre appezzamenti di terreno sui lati nord ed est, della superficie catastale complessiva di mq.3785, di cui mq. 580, oltre la viabilità pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni

- **APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 25/06/2024

Reg. gen. 6118 - Reg. part. 4238

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura