

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vienni Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1.....	8
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo.....	8
[REDACTED].....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo.....	8
[REDACTED].....	8
[REDACTED]egno.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	16

Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29

Lotto 5.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Lotto 6.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	37
Stato conservativo	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 7	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43

Dati Catastali	43
Precisazioni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	45
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Stima / Formazione lotti.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	50
Lotto 6	51
Lotto 7	51
Riserve e particolarità da segnalare	52
Riepilogo bando d'asta.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	54
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	55
Lotto 6	56
Lotto 7	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.	58
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 41.004,00	58
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 159.238,18	58
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 113.707,80	59
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.000,82	59
.....	59
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 71.800,00	60
.....	60
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T	62
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1	62

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1	63
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo	64
[REDACTED]	64
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo	65
[REDACTED]	65



INCARICO

All'udienza del 24/11/2023, il sottoscritto Ing. Vienni Luca, con studio in Via Vecchia Fiorentina, 144 - 51100 - Pistoia (PT), email l.vienni@soluzioneingegneria.it, PEC luca.vienni@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1
- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo
- [REDACTED]
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO, PIANO T

L'immobile è posto al piano terra, fa parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra. L'ingresso è posto sul lato est.

L'immobile è composto da:

un ampio magazzino, un Bagno, una cella frigo, un ufficio ed una centrale termica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO, PIANO T-1

L'immobile si sviluppa al piano terra e al piano primo, ed è facente parte di un più ampio fabbricato.

L'ingresso è posto sul lato nord al piano terra da porticato; il piano terreno è composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno e scala che porta al piano primo. Il piano primo è composto da tre camere da letto ampie, disimpegno, 2 bagni e un piccolo terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Immobile concesso in affitto e utilizzato da [REDACTED]



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO, PIANO 1

L'appartamento si sviluppa al piano primo di un più ampio edificio, la scala esterna per l'accesso all'appartamento è situata a ovest da resede privato. L'appartamento è composto da:
Cucina-soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno, ripostiglio e da un ampio terrazzo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO

Area parcheggi, posto in via del Gallo.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO

E' un ampio terreno, da cui si accede tramite la via del Gallo, negli anni vi sono state costruite delle serre.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

L'immobile confina:

Nord: **** Omissis ****

Est: **** Omissis ****

Sud: **** Omissis ****

Ovest: **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	107,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				134,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	134,00 mq	



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2006 al 13/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 107 mq Rendita € 248,67 Piano Terra
Dal 13/03/2012 al 28/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 107 mq Rendita € 248,67 Piano Terra
Dal 28/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 107 mq Rendita € 248,67 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 107 mq Rendita € 248,67 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	680	2		C2	5	107 mq	123 mq	248,67 €	Terra	

PRECISAZIONI

All'immobile si accede da via Del Gallo attraverso un accesso privato, a comune con altre proprietà confinanti. A servizio dell'immobile, vi è un resede che contorna l'edificio, che è di uso condominiale con gli appartamenti del piano primo. Non vi è nessun collegamento interno con gli appartamenti al piano primo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile esternamente si presenta in buono stato, pur necessitando di interventi di ripristino dell'intonaco e dell'imbiancatura.

Per quanto riguarda l'interno dell'immobile, lo stato del magazzino si presenta in buone condizioni, con esclusione della parte del magazzino che porta alla cella frigo: quella zona del magazzino necessita di interventi di restauro delle pareti. Il bagno si presenta in buone condizioni e arredato. La cella frigo necessita di lavori di restauro. L'ufficio si presenta in buone condizioni, ma deve essere sostituita la parete in vetro, che lo separa dal magazzino; anche l'ufficio risulta arredato. Per quanto riguarda la centrale termica questa necessita di interventi di risanamento.

PARTI COMUNI

Il resede intorno all'edificio è in comune con gli appartamenti al piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture verticali dell'immobile sono in muratura, che necessitano di essere ristrutturare; i solai anch'essi sono in muratura, la struttura dell'edificio è in cemento armato, travi e pilastri.

Le pareti esterne sono in buono stato.

La pavimentazione interna risulta in buono stato nella maggior parte della superficie, mentre in alcuni parti la pavimentazione è da sostituire.

L'immobile non è allacciato all'acquedotto, non possiede l'allaccio al gas (la caldaia funziona a gasolio), l'impianto elettrico è funzionante, con un unico contratto Enel per tutto l'edificio, quindi a comune con i lotti 2 e 3. Le opere necessarie per la suddivisione dell'impianto elettrico per i tre lotti sono facilmente eseguibili.

Ci sono 3 fosse biologiche per l'edificio.

L'immobile ha a disposizione un resede a comune con gli appartamenti al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2013
- Scadenza contratto: 01/12/2043



Canoni di locazione

Canone mensile: € 162,50



Immobile concesso in affitto e utilizzato da **** Omissis **** attraverso contratto del 01/01/2016:
 Il lotto risulta affittato a **** Omissis **** con contratto di durata trentennale del 01/01/2016 registrato a PESCIA il 12/05/2016 al n°693-serie 3. Il contratto di affitto comprende il lotto 1 (mappale 680 sub 2, magazzino), il lotto 2 (mappale 680 sub 3 appartamento 7 vani), il lotto 3 (mappale 680 sub 4 appartamento 5 vani) e porzione del lotto 6 (di circa 5.000 mq). Il canone annuo per l'affitto è di €1.950,00.

Il novennio scade il 31/12/2024.

Il contratto NON risulta trascritto.

Calcolo del giusto prezzo del canone (dati reperiti da Borsino immobiliare in allegato):

- lotto 1 (mappale 680 sub 2, magazzino) = mq.134 x 1,43€/mq x 12 mesi = 2.299 €.
- lotto 2 (mappale 680 sub 3 appartamento 7 vani) = mq.170 x 3,63 €/mq x 12 mesi = 7.405 €.
- lotto 3 (mappale 680 sub 4 appartamento 5 vani) = mq.121 x 3,63 €/mq x 12 mesi = 5.270 €.
- porzione del lotto 6 (di circa 5.000 mq) = 5000 mq x 0,2 €/mq annuo = 1.000€.

Sommano (2.299+7.405+5.270+1.000) = 15.974 €.

Giusto prezzo ridotto di 1/3: (15.974-1/3*15.974) = 11.181,80 €.

L'importo del canone di cui trattasi (1.950,00 € annuo) non è congruo in quanto risulta inferiore del giusto prezzo come sopra calcolato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1973 al 31/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLANDI CARLO	31/08/1973	24921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	08/09/1973	2473	1844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Montecatini Terme il 17/10/2006

Reg. gen. 6095 - Reg. part. 1539
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 10/10/2006
N° repertorio: 48979
N° raccolta: 26558

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Montecatini Terme il 27/03/2009
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 298
Quota: 100%
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 54542
N° raccolta: 30505



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/09/2023
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e



dalla disposizioni di zona.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

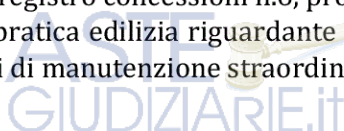


REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'edificio risulta corredato da una domanda per concessione edilizia n.6 per la costruzione di un fabbricato rurale, protocollo generale 10685 del 4/10/1978. Concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato colonico, registro concessioni n.6, protocollo generale 10685 del 1/02/1980.

L'ultima pratica edilizia riguardante l'edificio risulta essere un'autorizzazione ad eseguire lavori edilizi per gli interventi di manutenzione straordinaria, P.E. n.3079 P.G. n.5628, autorizzazione n.176 del 22/06/1982.



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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



L'immobile confina:

Nord: **** Omissis ****

Est: **** Omissis ****

Sud: **** Omissis ****

Ovest: **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,00 mq	170,29 mq	1	170,29 mq	2,80 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				170,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,29 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2006 al 13/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 VANI Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 13/03/2012 al 28/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. T VANI Rendita € 433,82 Piano T-1



Dal 28/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4 Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 VANI Rendita € 433,82 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	680	3		A3	4	7 VANI	159 mq	433,82 €	T-1	

PRECISAZIONI

L'immobile ha un accesso esclusivo, non vi è nessun collegamento con L'appartamento al piano primo e con il magazzino al piano terra. Al servizio dell'immobile, vi è un resede intorno all'edificio, condominiale con l'appartamento del piano primo e con il magazzino al piano terra.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile esternamente si presenta in buono stato, con qualche lavoro di intonacatura e di imbiancatura da fare.

Internamente l'edificio si presenta in ottimo stato, con qualche piccolo lavoro di ristrutturazione da fare, l'immobile risulta già ammobiliato.

PARTI COMUNI

Il resede intorno all'edificio è in comune con il magazzino al piano terra e con l'appartamento al piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture verticali dell'immobile sono in muratura, le quali necessitano di qualche lavoro di ristrutturazione, i solai anch'essi sono in muratura, la struttura dell'edificio è in cemento armato, travi e pilastri.

Le pareti esterne sono in buono stato, con necessità di qualche lavoro di ristrutturazione.

La pavimentazione interna è in piastrelle rettangolari in cotto poste, in buono stato.

L'immobile non è allacciato all'acquedotto, non possiede l'allaccio al gas (la caldaia funziona a gasolio), l'impianto elettrico è funzionante, con un unico contratto Enel per tutto l'edificio, quindi a comune con i lotti 1 e 3. Le opere necessarie per la suddivisione dell'impianto elettrico per i tre lotti sono facilmente eseguibili. Ci sono 3 fosse biologiche per l'edificio.

L'immobile ha a disposizione un resede a comune con il magazzino al piano terra e con l'appartamento al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2013
- Scadenza contratto: 01/12/2043

Canoni di locazione

Canone mensile: € 162,50

Immobile concesso in affitto e utilizzato da **** Omissis **** attraverso contratto del 01/01/2016:

Il lotto risulta affittato a **** Omissis **** con contratto di durata trentennale del 01/01/2016 registrato a PESCIA il 12/05/2016 al n°693-serie 3. Il contratto di affitto comprende il lotto 1 (mappale 680 sub 2, magazzino), il lotto 2 (mappale 680 sub 3 appartamento 7 vani), il lotto 3 (mappale 680 sub 4 appartamento 5 vani) e porzione del lotto 6 (di circa 5.000 mq). Il canone annuo per l'affitto è di €1.950,00.

Il novennio scade il 31/12/2024.

Il contratto NON risulta trascritto.

Calcolo del giusto prezzo del canone (dati reperiti da Borsino immobiliare in allegato):

- lotto 1 (mappale 680 sub 2, magazzino) = mq.134 x 1,43€/mq x 12 mesi = 2.299 €.

- lotto 2 (mappale 680 sub 3 appartamento 7 vani) = mq.170 x 3,63 €/mq x 12 mesi = 7.405 €.

- lotto 3 (mappale 680 sub 4 appartamento 5 vani) = mq.121 x 3,63 €/mq x 12 mesi = 5.270 €.

- porzione del lotto 6 (di circa 5.000 mq) = 5000 mq x 0,2 €/mq annuo = 1.000€.

Somma (2.299+7.405+5.270+1.000) = 15.974 €.

Giusto prezzo ridotto di 1/3: (15.974-1/3*15.974) = 11.181,80 €.

L'importo del canone di cui trattasi (1.950,00 € annuo) non è congruo in quanto risulta inferiore del giusto prezzo come sopra calcolato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 31/08/1973 al 31/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLANDI CARLO	31/08/1973	24921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	08/09/1973	2473	1844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Montecatini Terme il 17/10/2006
 Reg. gen. 6095 - Reg. part. 1539
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 250.000,00
 Rogante: Lenzi Raffaele
 Data: 10/10/2006
 N° repertorio: 48979
 N° raccolta: 26558
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Montecatini Terme il 27/03/2009
 Reg. gen. 1439 - Reg. part. 298
 Quota: 100%
 Importo: € 1.500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 750.000,00
 Rogante: Lenzi Raffaele
 Data: 23/03/2009
 N° repertorio: 54542
 N° raccolta: 30505

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/09/2023

Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'edificio risulta corredato da una domanda per concessione edilizia n.6 per la costruzione di un fabbricato rurale, protocollo generale 10685 del 4/10/1978. Concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato colonico, registro concessioni n.6, protocollo generale 10685 del 1/02/1980.

L'ultima pratica edilizia riguardante l'edificio risulta essere un'autorizzazione ad eseguire lavori edilizi per gli interventi di manutenzione straordinaria, P.E. n.3079 P.G. n.5628, autorizzazione n.176 del 22/06/1982.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina:

Nord: **** Omissis ****

Est: **** Omissis ****

Sud: **** Omissis ****

Ovest: **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	121,60 mq	1	121,60 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				121,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2006 al 13/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 13/03/2012 al 28/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 VANI Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 28/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 VANI Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 680, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 VANI Superficie catastale 104 mq Rendita € 309,87 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	680	4		A3	4	5 VANI	104 mq	309,87 €	1	

PRECISAZIONI

L'immobile ha un accesso esclusivo, non vi è nessun collegamento con L'appartamento al piano primo e con il magazzino al piano terra. Al servizio dell'immobile, vi è un resede intorno all'edificio, condominiale con l'appartamento del piano primo e con il magazzino al piano terra.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile esternamente si presenta in buono stato, con qualche lavoro di intonacatura e di imbiancatura da fare.

Internamente l'edificio si presenta in ottimo stato, con qualche piccolo lavoro di ristrutturazione da fare, l'immobile risulta già ammobiliato.



PARTI COMUNI

Il resede intorno all'edificio è in comune con il magazzino al piano terra e con l'appartamento al piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture verticali dell'immobile sono in muratura, le quali necessitano di qualche lavoro di ristrutturazione, i solai anch'essi sono in muratura, la struttura dell'edificio è in cemento armato, travi e pilastri.

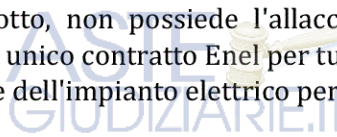
Le pareti esterne sono in buono stato, con necessità di qualche lavoro di ristrutturazione.

La pavimentazione interna è in piastrelle rettangolari in cotto poste, in buono stato.

L'immobile non è allacciato all'acquedotto, non possiede l'allaccio al gas (la caldaia funziona a gasolio), l'impianto elettrico è funzionante, con un unico contratto Enel per tutto l'edificio, quindi a comune con i lotti 1 e 2. Le opere necessarie per la suddivisione dell'impianto elettrico per i tre lotti sono facilmente eseguibili.

Ci sono 3 fosse biologiche per l'edificio.

L'immobile ha a disposizione un resede a comune con il magazzino al piano terra e con l'appartamento al piano primo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2013
- Scadenza contratto: 01/12/2043



Canoni di locazione



Canone mensile: € 162,50

Immobile concesso in affitto e utilizzato da **** Omissis **** attraverso contratto del 01/01/2016:
Il lotto risulta affittato a **** Omissis **** con contratto di durata trentennale del 01/01/2016 registrato a PESCIA il 12/05/2016 al n°693-serie 3. Il contratto di affitto comprende il lotto 1 (mappale 680 sub 2, magazzino), il lotto 2 (mappale 680 sub 3 appartamento 7 vani), il lotto 3 (mappale 680 sub 4 appartamento 5 vani) e porzione del lotto 6 (di circa 5.000 mq). Il canone annuo per l'affitto è di €1.950,00.

Il novennio scade il 31/12/2024.

Il contratto NON risulta trascritto.

Calcolo del giusto prezzo del canone (dati reperiti da Borsino immobiliare in allegato):

- lotto 1 (mappale 680 sub 2, magazzino) = mq.134 x 1,43€/mq x 12 mesi = 2.299 €.
- lotto 2 (mappale 680 sub 3 appartamento 7 vani) = mq.170 x 3,63 €/mq x 12 mesi = 7.405 €.
- lotto 3 (mappale 680 sub 4 appartamento 5 vani) = mq.121 x 3,63 €/mq x 12 mesi = 5.270 €.
- porzione del lotto 6 (di circa 5.000 mq) = 5000 mq x 0,2 €/mq annuo = 1.000€.

Sommano (2.299+7.405+5.270+1.000) = 15.974 €.

Giusto prezzo ridotto di 1/3: (15.974-1/3*15.974) = 11.181,80 €.

L'importo del canone di cui trattasi (1.950,00 € annuo) non è congruo in quanto risulta inferiore del giusto prezzo come sopra calcolato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1973 al 31/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLANDI CARLO	31/08/1973	24921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	08/09/1973	2473	1844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Montecatini Terme il 17/10/2006
Reg. gen. 6095 - Reg. part. 1539
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 10/10/2006
N° repertorio: 48979
N° raccolta: 26558
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Montecatini Terme il 27/03/2009
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 298
Quota: 100%
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 54542
N° raccolta: 30505



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/09/2023
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti



norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV –
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e
dalla disposizioni di zona.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini
dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'edificio risulta corredato da una domanda per concessione edilizia n.6 per la costruzione di un fabbricato rurale, protocollo generale 10685 del 4/10/1978. Concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato colonico, registro concessioni n.6, protocollo generale 10685 del 1/02/1980.

L'ultima pratica edilizia riguardante l'edificio risulta essere un'autorizzazione ad eseguire lavori edilizi per gli interventi di manutenzione straordinaria, P.E. n.3079 P.G. n.5628, autorizzazione n.176 del 22/06/1982.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il parcheggio confina:

Nord: **** Omissis **** e diverse proprietà

Est: **** Omissis **** e diverse proprietà

Sud: **** Omissis ****

Ovest: **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	143,59 mq	143,59 mq	1	143,59 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,59 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1997 al 21/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 521 Categoria F1, Cons. 4279 mq
Dal 21/12/1998 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 521, Sub. 22 Categoria F1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	521	22		F1						

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di area scoperta di forma pentagonale irregolare rifinito in asfalto carrabile di superficie pari a 147 mq, che può essere utilizzato come parcheggio e ospitare 6 posti auto disposti a pettine.

Il valore dell'area è modesto in conseguenza del fatto che nella zona vi è una ampia disponibilità di spazi utilizzabili come parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/05/2016
- Scadenza contratto: 01/04/2046

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Contratto del 02/04/2016:

Il lotto risulta affittato a **** Omissis **** con contratto di durata trentennale del 02/04/2016 registrato a PESCIA il 05/05/2016 al n°001163-serie 3T. Il contratto di affitto comprende il lotto 4 (parcheggio 143 mq), porzione del lotto 6 (circa 6.488 mq) e il lotto 7 (8.610 mq). Il canone annuo per l'affitto è di €300,00.

Il novennio scade il 01/04/2025.

Il contratto NON risulta trascritto.

Quanto alla congruità del canone si precisa che:

- il complesso dei terreni locati ha superficie di 15.131 mq.
- importo unitario annuo del canone (300€/15.131mq)= €/mq 0.00198 = €/ettaro 198,00

Il giusto prezzo del canone di terreni similari, ricavato da indagini di mercato, varia tra €2.000/2.5000 annuo

per ettaro.

Assumendo quale giusto prezzo il valore inferiore tra quelli di mercato, ridotto del 30%, si ha un importo da ritenersi congruo pari a: $2.000 - (1/3 \times 2.000) = 1.333,00$ € annuo per ettaro.

L'importo del canone di cui trattasi (198 € annuo per ettaro) non è congruo in quanto risulta inferiore del giusto prezzo come sopra calcolato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1994 al 27/03/1997	**** Omissis ****	COSTITUTIVO DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE CON CONFERIMENTO DI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE GRAZIA DOMENICO	06/10/1994	6120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	11/10/1994	3662	2334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/1997 al 22/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA BOTTAZZI	27/03/1997	3377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	11/04/1997	1210	848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2003 al 08/02/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA	22/12/2003	28817	6289
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA (PT)	14/01/2004	237	143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/09/2023
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M.

2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non risulta corredato da pratiche edilizie. L'accampionamento catastale risale al 1998.



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.



LOTTO 5

[REDACTED]

- [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



I

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] o [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]:



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina:

Nord: **** Omissis **** e altri proprietari

Est: **** Omissis ****

Sud: Diversi Proprietari

Ovest: **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11488,00 mq	11488,00 mq	1	11488,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11488,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11488,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 06/06/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 15 Qualità SEM IRR ARB Cl.1 Superficie (ha are ca) 33 40 Reddito dominicale € 39,67 Reddito agrario € 34,50
Dal 06/06/1972 al 31/08/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 15 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 47 10 Reddito dominicale € 1.395,51 Reddito agrario € 759,71
Dal 31/08/1973 al 30/03/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 15 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 28 20 Reddito dominicale € 1.216,21 Reddito agrario € 662,10
Dal 30/03/1976 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 15 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 30 00 Reddito dominicale € 1.233,28 Reddito agrario € 671,39
Dal 22/09/2006 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 679 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 14 88 Reddito dominicale € 1.089,84 Reddito agrario € 593,31

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
93	679				ORTO IR FI	2	1 14 88 mq	1089,84 €	593,31 €	

PRECISAZIONI

Il terreno oggetto di stima è composta da serre fisse per circa 3000 mq e da serre stagionali per circa 5000 mq.

STATO CONSERVATIVO

Come già detto il terreno è costituito per 8000 mq da serre. Nel terreno oggetto di stima ci sono 4 serre. Serra numero 1: struttura in acciaio rivestita con teli in polietilene, il tetto è composto da 3 punte. La serra si presenta in buono stato.

Serra numero 2: struttura in acciaio rivestita interamente in vetro, il tetto è composto da 4 punte. La serra si presenta in ottimo stato, è la serra più grande ed è fissa.

Serra numero 3: struttura in acciaio rivestita con teli in polietilene, il tetto è formato da 3 punte. La struttura della sera è in buono stato, mentre il rivestimento, in parte, è stato strappato dalla struttura dal vento. A differenza delle altre serre il terreno di quest'ultima risulta non essere lavorato.

Serra numero 4: struttura in acciaio rivestita da teli in polietilene, il tetto è formato da 3 archi. La serra si presenta in ottimo stato.

Tutte le serre sono fornite di rete elettrica derivante da un generatore e fornita di rete idrica.

Inoltre nel terreno è presente un annesso agricolo utilizzato come magazzino al servizio delle serre.

L'annesso agricolo è in uno stato di conservazione molto carente, la copertura in alcune parti è in buono stato di conservazione, mentre in altre parti risulta in cattivo stato di conservazione, inoltre all'annesso agricolo mancano tutti gli infissi esterni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Serra numero 1: struttura in acciaio rivestita con teli in polietilene, il tetto è composto da 3 punte.

Serra numero 2: struttura in acciaio rivestita interamente in vetro, il tetto è composto da 4 punte.

Serra numero 3: struttura in acciaio rivestita con teli in polietilene, il tetto è formato da 3 punte.

Serra numero 4: struttura in acciaio rivestita da teli in polietilene, il tetto è formato da 3 archi.

Tutte le serre sono fornite di rete elettrica ed idrica.

L'annesso agricolo è realizzato interamente in muratura, la copertura è realizzata in lamiera. All'edificio mancano tutti gli infissi esterni ed interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/05/2016
- Scadenza contratto: 01/04/2046



Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00



Immobile concesso in affitto e utilizzato da [REDACTED] attraverso due diversi contratti di affitto:

- con il contratto del 01/01/2016 veniva locata una porzione del lotto 6 pari a circa 5.000 mq.
- con il contratto del 02/04/2016 veniva locata la residua porzione del lotto 6, pari a 6.488 mq

Contratto del 01/01/2016:

Il lotto risulta affittato a **** Omissis **** con contratto di durata trentennale del 01/01/2016 registrato a PESCIA il 12/05/2016 al n°693-serie 3. Il contratto di affitto comprende il lotto 1 (mappale 680 sub 2, magazzino), il lotto 2 (mappale 680 sub 3 appartamento 7 vani), il lotto 3 (mappale 680 sub 4 appartamento 5 vani) e porzione del lotto 6 (di circa 5.000 mq). Il canone annuo per l'affitto è di €1.950,00.

Il novennio scade il 31/12/2024.

Il contratto NON risulta trascritto.

Calcolo del giusto prezzo del canone (dati reperiti da Borsino immobiliare in allegato):

- lotto 1 (mappale 680 sub 2, magazzino) = mq.134 x 1,43€/mq x 12 mesi = 2.299 €.
- lotto 2 (mappale 680 sub 3 appartamento 7 vani) = mq.170 x 3,63 €/mq x 12 mesi = 7.405 €.
- lotto 3 (mappale 680 sub 4 appartamento 5 vani) = mq.121 x 3,63 €/mq x 12 mesi = 5.270 €.
- porzione del lotto 6 (di circa 5.000 mq) = 5000 mq x 0,2 €/mq annuo = 1.000€.

Somma (2.299+7.405+5.270+1.000) = 15.974 €.

Giusto prezzo ridotto di 1/3: (15.974-1/3*15.974) = 11.181,80 €.

L'importo del canone di cui trattasi (1.950,00 € annuo) non è congruo in quanto risulta inferiore del giusto prezzo come sopra calcolato.

Contratto del 02/04/2016:

Il lotto risulta affittato a **** Omissis **** con contratto di durata trentennale del 02/04/2016 registrato a PESCIA il 05/05/2016 al n°001163-serie 3T. Il contratto di affitto comprende il lotto 4 (parcheggio 143 mq), porzione del lotto 6 (circa 6.488 mq) e il lotto 7 (8.610 mq). Il canone annuo per l'affitto è di €300,00.

Il novennio scade il 01/04/2025.

Il contratto non risulta trascritto.

Quanto alla congruità del canone si precisa che:

- il complesso dei terreni locati ha superficie di 15.131 mq.



- importo unitario annuo del canone (300€/15.131mq)= €/mq 0.00198 = €/ettaro 198,00

Il giusto prezzo del canone di terreni simili, ricavato da indagini di mercato, varia tra €2.000/2.5000 annuo per ettaro.

Assumendo quale giusto prezzo il valore inferiore tra quelli di mercato, ridotto del 30%, si ha un importo da ritenersi congruo pari a: $2.000 - 1/3(2.000) = 1.333,00$ € annuo per ettaro.

L'importo del canone di cui trattasi (198 € annuo per ettaro) non è congruo in quanto risulta inferiore del giusto prezzo come sopra calcolato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1973 al 23/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLANDI CARLO	31/08/1973	24921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	08/09/1973	2473	1844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Montecatini Terme il 27/03/2009

Reg. gen. 1439 - Reg. part. 298

Quota: 100%

Importo: € 1.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 750.000,00

Rogante: Lenzi Raffaele

Data: 23/03/2009

N° repertorio: 54542

N° raccolta: 30505

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/09/2023

Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA.

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

Per le serre fisse e gli annessi agricoli, la cui costruzione risulti legittimata a seguito del rilascio di titoli abilitativi ai sensi:

- della legge Regionale Toscana n. 16 del 24.02.1975 e successive modi?che ed integrazioni;
 - della Legge Regionale n. 10 del 19.02.1979 e successive modi?che ed integrazioni;
 - della Legge Regionale n. 64/95 e successive modi?che ed integrazioni;
- o legittimati a seguito del rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 o della legge Regionale n. 53/2004 e ritenuti non più necessari alla conduzione agricola, successivamente alla scadenza del vincolo del vincolo di destinazione d'uso previsto nell'atto d'obbligo e nella convenzione all'uopo sottoscritta e nel rispetto delle procedure individuate dalla Legge Regionale n. 01/05 e successive modi?che ed integrazioni, saranno assentiti interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di modi?care l'originaria destinazione agricola, senza cioè la necessità di ricorrere ad un piano di recupero, solo nel caso in cui tale categoria di intervento sia prevista dalle norme di attuazione della sottozona di riferimento e nel rispetto di quanto previsto dall'art.10 delle presenti norme;

Le serre fisse e gli annessi agricoli che alla data di adozione delle presenti norme risultano non più necessarie alla conduzione agricola possono essere riconvertite in altra destinazione d'uso, con intervento di sostituzione edilizia, ove prevista e nel rispetto dei limiti impartiti dalle norme di zona, solo nel caso in cui i manufatti ricadano entro l'area compresa nella perimetrazione dei

centri abitati, così come individuati ai sensi del Codice della Strada. Ove sia verificata tale condizione, la possibilità di intervenire con la sostituzione edilizia è altresì subordinata alla verifica della sufficiente dotazione, a favore del lotto di riferimento ed a fronte delle destinazioni d'uso previste, delle principali opere di urbanizzazione (viabilità, acquedotto, fognatura nera, metanizzazione ed energia elettrica).

Al riguardo dovranno essere prodotte certificazioni rilasciate dagli enti erogatori dei servizi, dalle quali dovrà risultare, l'idoneità e l'adeguatezza delle seguenti opere di urbanizzazione:



REGOLARITÀ EDILIZIA



Per quanto riguarda l'annesso agricolo risulta:

L'edificio risulta corredato da una concessione edilizia per la costruzione di annesso agricolo, registro concessioni n.86 P.G. n.2874 P.E. n.4770 del 10/07/1985.

Risulta inoltre una variante alla C.E n 86/85 e 151/88 al registro concessioni 81 P.G. n.15797 P.E. n.8091 del 13/04/1989.

Per quanto riguarda la serra fissa risulta:

La serra risulta corredata da una concessione edilizia per la costruzione di una serra fissa in ferro e vetro, registro concessioni n.172 P.G. n.12319/90 P.E. n.9961 del 5/11/1991.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]										
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

| [REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di compendio immobiliare composto da fabbricato residenziale composto da due unità immobiliari con annesso magazzino, unità immobiliare indipendente ad uso ufficio, oltre a terreni coltivati, dotati di serre e immobili funzionali a destinazione agricola.

Gli immobili possono essere venduti separatamente: le unità immobiliari residenziali sono funzionalmente indipendenti, il magazzino è posto nel fabbricato residenziale ma non è ad esso funzionale. L'ufficio è indipendente ed è peraltro in quota di proprietà al 50% dell'esecutato. I terreni sono costituiti da due aree che, ancorchè limitrofe, si ritiene possano essere distinte, considerato che la porzione di terreni con accesso da via del Gallo è dotata di serre, la porzione di terreni con accesso da via del tiro a segno è libera ed è in proprietà per un mezzo dell'esecutato. Vi è altresì un area a parcheggio funzionalmente autonoma.

Si ritiene pertanto di suddividere il compendio in sette lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T
L'immobile è posto al piano terra, fa parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra. L'ingresso è posto sul lato est. L'immobile è composto da: un ampio magazzino, un Bagno, una cella frigo, un ufficio ed una centrale termica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.004,00
La stima è stata fatta per comparazione tenendo in considerazione il valore di immobili nella medesima zona. In particolare si fa riferimento alla quotazione di Borsino Immobiliare di "locali e capannoni" per i "Magazzini". Si adotta il valore minimo considerato lo stato di conservazione del magazzino e lo stato di efficienza degli impianti di cui è dotato (vedi pag.8 "Quotazioni borsino immobiliare" allegato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T	134,00 mq	306,00 €/mq	€ 41.004,00	100,00%	€ 41.004,00
				Valore di stima:	€ 41.004,00

Valore di stima: € 41.004,00

Valore finale di stima: € 41.004,00

Stima sintetica per confronto. La stima tiene conto del fatto che l'immobile è concesso in locazione, dello stato di conservazione e della efficienza degli impianti di cui è dotato.



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1
 L'immobile si sviluppa al piano terra e al piano primo, ed è facente parte di un più ampio fabbricato. L'ingresso è posto sul lato nord al piano terra da porticato; il piano terreno è composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno e scala che porta al piano primo. Il piano primo è composto da tre camere da letto ampie, disimpegno, 2 bagni e un piccolo terrazzo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 176.931,31
 La stima è stata fatta per comparazione tenendo in considerazione il valore di immobili nella medesima zona. In particolare si fa riferimento alla quotazione di Borsino Immobiliare di "abitazioni e ville" per i "abitazioni in stabili di fascia media". Si adotta il valore minimo considerato lo stato di conservazione dell'appartamento e lo stato di efficienza degli impianti di cui è dotato (vedi pag.2 "Quotazioni borsino immobiliare" allegato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1	170,29 mq	1.039,00 €/mq	€ 176.931,31	100,00%	€ 176.931,31
				Valore di stima:	€ 176.931,31

Valore di stima: € 176.931,31

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 159.238,18



Stima sintetica per confronto, con riduzione del 10% per tener conto del fatto che l'immobile è concesso in locazione e occupato.

LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1

L'appartamento si sviluppa al piano primo di un più ampio edificio, la scala esterna per l'accesso all'appartamento è situata a ovest da resede privato. L'appartamento è composto da: Cucina-soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno, ripostiglio e da un ampio terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 4, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 126.342,40

La stima è stata fatta per comparazione tenendo in considerazione il valore di immobili nella medesima zona. In particolare si fa riferimento alla quotazione di Borsino Immobiliare di "abitazioni e ville" per "abitazioni in stabili di fascia media". Si adotta il valore minimo considerato lo stato di conservazione dell'appartamento e lo stato di efficienza degli impianti di cui è dotato (vedi pag.2 "Quotazioni borsino immobiliare" allegato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1	121,60 mq	1.039,00 €/mq	€ 126.342,40	100,00%	€ 126.342,40
				Valore di stima:	€ 126.342,40

Valore di stima: € 126.342,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione per immobile concesso in locazione e occupato	10,00	%

Valore finale di stima: € 113.707,80

Stima sintetica per confronto, con riduzione per tener conto del fatto che l'immobile è concesso in locazione e occupato.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo

Area parcheggi, posto in via del Gallo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 521, Sub. 22, Categoria F1 Valore di stima del bene: € 1.000,82

La stima dell'area a parcheggio è a corpo per comparazione con beni simili nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Parcheggio Pescia (PT) - Via del Gallo	143,59 mq	6,97 €/mq	€ 1.000,82	100,00%	€ 1.000,82
				Valore di stima:	€ 1.000,82

Valore di stima: € 1.000,82

Valore finale di stima: € 1.000,82

La stima è stata fatta per comparazione tenendo in considerazione il valore di immobili nella medesima zona. In particolare si fa riferimento alla quotazione di Borsino Immobiliare di "Box e posti auto" per "posti auto scoperti". Si adotta il valore minimo di 200 euro per ciascun posto auto, considerato che nella zona non vi è carenza di posti auto (vedi pag.6 "Quotazioni borsino immobiliare" allegato). Considerato che ogni posto auto occupa complessivamente circa 25 mq, compresi gli spazi di manovra, nell'area a parcheggio oggetto di stima possono trovare posto 5 posti auto, da qui discende il valore complessivo di stima è a corpo.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
				[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo
 E' un ampio terreno, da cui si accede tramite la via del Gallo, negli anni vi sono state costruite delle serre.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 679, Qualità ORTO IR FIValore di stima del bene: € 71.800,00
 La stima è stata fatta per comparazione tenendo in considerazione il valore di terreni nella medesima zona. In particolare si fa riferimento alla quotazione di Exeo "Osservatorio dei valori agricoli provincia di Pistoia rilevazione 2020" per la categoria Orto irriguo. I valori variano tra 40.000 e 85.000 euro per ettaro. Si adotta il valore medio tra questi considerato la presenza di serre e degli impianti di cui è dotato (vedi pag.10 "Quotazioni borsino immobiliare e Exeo" allegato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Pescia (PT) - Via del Gallo	11488,00 mq	6,25 €/mq	€ 71.800,00	100,00%	€ 71.800,00
				Valore di stima:	€ 71.800,00

Valore di stima: € 71.800,00

Valore finale di stima: € 71.800,00

Stima sintetica per confronto.

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le unità immobiliari residenziali, lotti 2 e 3, sono occupate dall'esecutato e dai suoi familiari.

Le unità immobiliari residenziali il magazzino e i terreni agricoli, quindi i lotti 1, 2, 3, 4, 6, 7 sono gravati da contratti di affitto a favore di **** Omissis ****.

Il contratto di affitto più recente - che interessa i lotti 4, porzione del lotto 6 e lotto 7 - è stato stipulato in data 02/04/2016 ha validità fino al 01/04/2046, è stato registrato a Pescia in data 05/05/2016, n°1163, serie 3T, con scadenza al 01/04/2026.

Il suddetto contratto NON è stato trascritto.

Vi sono altresì due contratti di affitto - che interessano i lotti 1,2, e porzione del lotto 6 - sempre a favore di **** Omissis ****. Il primo di questi contratti è stato stipulato in data 02/12/2013, registrato a Pescia il 05/12/2013 n° 3955 serie 3, con validità fino al 01/12/2043; il secondo contratto, del 01/01/2016, registrato a Pescia in data 12/05/2016 n°693, serie 3, è una integrazione e correzione del contratto precedente.

Il suddetto contratto integrativo NON è stato trascritto.

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 19/07/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vienni Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica lotti
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - valori immobili simili
- ✓ N° 3 Altri allegati - contratti di affitto
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - vari titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - elaborati planimetrici
- ✓ N° 1 Altri allegati - inizio operazioni peritali e primo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Urbanistica estratti NTA del Reg_Urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori immobili da Borsino Immobiliare e Exeo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T
L'immobile è posto al piano terra, fa parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra. L'ingresso è posto sul lato est. L'immobile è composto da: un ampio magazzino, un Bagno, una cella frigo, un ufficio ed una centrale termica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA. Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni. Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

Prezzo base d'asta: € 41.004,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1
L'immobile si sviluppa al piano terra e al piano primo, ed è facente parte di un più ampio fabbricato. L'ingresso è posto sul lato nord al piano terra da porticato; il piano terreno è composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno e scala che porta al piano primo. Il piano primo è composto da tre camere da letto ampie, disimpegno, 2 bagni e un piccolo terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 3, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA. Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni. Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

Prezzo base d'asta: € 159.238,18

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1
L'appartamento si sviluppa al piano primo di un più ampio edificio, la scala esterna per l'accesso all'appartamento è situata a ovest da resede privato. L'appartamento è composto da: Cucina-soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno, ripostiglio e da un ampio terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 4, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA. Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni. Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

Prezzo base d'asta: € 113.707,80

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo
Area parcheggio, posto in via del Gallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 521, Sub. 22, Categoria F1 Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozone E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA. Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni. Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenze necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq 8000.

Prezzo base d'asta: € 1.000,82



I



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via del Gallo

E' un ampio terreno, da cui si accede tramite la via del Gallo, negli anni vi sono state costruite delle serre.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 679, Qualità ORTO IR FI
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti Sottozona E(2) AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO-FLORO-VIVAISTICA. Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni. Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona. Per le serre fisse e gli annessi agricoli, la cui costruzione risulti legittimata a seguito del rilascio di titoli abilitativi ai sensi: • della legge Regionale Toscana n. 16 del 24.02.1975 e successive modifiche ed integrazioni; • della Legge Regionale n. 10 del 19.02.1979 e successive modifiche ed integrazioni; • della Legge Regionale n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni; o legittimati a seguito del rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 o della legge Regionale n. 53/2004 e ritenuti non più necessari alla conduzione agricola, successivamente alla scadenza del vincolo di destinazione d'uso previsto nell'atto d'obbligo e nella convenzione all'uopo sottoscritta e nel rispetto delle procedure individuate dalla Legge Regionale n. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, saranno assentiti interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di modificare l'originaria destinazione agricola, senza cioè la necessità di ricorrere ad un piano di recupero, solo nel caso in cui tale categoria di intervento sia prevista dalle norme di attuazione della sottozona di riferimento e nel rispetto di quanto previsto dall'art.10 delle presenti norme; Le serre fisse e gli annessi agricoli che alla data di adozione delle presenti norme risultano non più necessarie alla conduzione agricola possono essere riconvertite in altra destinazione d'uso, con intervento di sostituzione edilizia, ove prevista e nel rispetto dei limiti impartiti dalle norme di zona, solo nel caso in cui i manufatti ricadano entro l'area compresa nella perimetrazione dei centri abitati, così come individuati ai sensi del Codice della Strada. Ove sia verificata tale condizione, la possibilità di intervenire con la sostituzione edilizia è altresì subordinata alla verifica della sufficiente dotazione, a favore del lotto di riferimento ed a fronte delle destinazioni d'uso previste, delle principali opere di urbanizzazione (viabilità, acquedotto, fognatura nera, metanizzazione ed energia elettrica). Al

riguardo dovranno essere prodotte certificazioni rilasciate dagli enti erogatori dei servizi, dalle quali dovrà risultare, l' idoneità e l' adeguatezza delle seguenti opere di urbanizzazione:

Prezzo base d'asta: € 71.800,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.004,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	134,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente si presenta in buono stato, pur necessitando di interventi di ripristino dell'intonaco e dell'imbiancatura. Per quanto riguarda l'interno dell'immobile, lo stato del magazzino si presenta in buone condizioni, con esclusione della parte del magazzino che porta alla cella frigo: quella zona del magazzino necessita di interventi di restauro delle pareti. Il bagno si presenta in buone condizioni e arredato. La cella frigo necessita di lavori di restauro. L'ufficio si presenta in buone condizioni, ma deve essere sostituita la parete in vetro, che lo separa dal magazzino; anche l'ufficio risulta arredato. Per quanto riguarda la centrale termica questa necessita di interventi di risanamento.		
Descrizione:	L'immobile è posto al piano terra, fa parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra. L'ingresso è posto sul lato est. L'immobile è composto da: un ampio magazzino, un Bagno, una cella frigo, un ufficio ed una centrale termica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.238,18

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via del Gallo, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	170,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente si presenta in buono stato, con qualche lavoro di intonacatura e di imbiancatura da fare. Internamente l'edificio si presenta in ottimo stato, con qualche piccolo lavoro di ristrutturazione da fare, l'immobile risulta già ammobiliato.		
Descrizione:	L'immobile si sviluppa al piano terra e al piano primo, ed è facente parte di un più ampio fabbricato. L'ingresso è posto sul lato nord al piano terra da porticato; il piano terreno è composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno e scala che porta al piano primo. Il piano primo è composto da tre camere da letto ampie, disimpegno, 2 bagni e un piccolo terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.707,80

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via del Gallo, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 680, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	121,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente si presenta in buono stato, con qualche lavoro di intonacatura e di imbiancatura da fare. Internamente l'edificio si presenta in ottimo stato, con qualche piccolo lavoro di ristrutturazione da fare, l'immobile risulta già ammobiliato.		
Descrizione:	L'appartamento si sviluppa al piano primo di un più ampio edificio, la scala esterna per l'accesso all'appartamento è situata a ovest da resede privato. L'appartamento è composto da: Cucina-soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno, ripostiglio e da un ampio terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000,82

Bene N° 4 - Parcheggio			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via del Gallo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 521, Sub. 22, Categoria F1	Superficie	143,59 mq
Descrizione:	Area parcheggi, posto in via del Gallo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

[REDACTED]

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

	imbiancatura.



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.800,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via del Gallo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 679, Qualità ORTO IR FI	Superficie	11488,00 mq
Stato conservativo:	Come già detto il terreno è costituito per 8000 mq da serre. Nel terreno oggetto di stima ci sono 4 serre. Serra numero 1: struttura in acciaio rivestita con teli in polietilene, il tetto è composto da 3 punte. La serra si presenta in buono stato. Serra numero 2: struttura in acciaio rivestita interamente in vetro, il tetto è composto da 4 punte. La serra si presenta in ottimo stato, è la serra più grande ed è fissa. Serra numero 3: struttura in acciaio rivestita con teli in polietilene, il tetto è formato da 3 punte. La struttura della sera è in buono stato, mentre il rivestimento, in parte, è stato strappato dalla struttura dal vento. A differenza delle altre serre il terreno di quest'ultima risulta non essere lavorato. Serra numero 4: struttura in acciaio rivestita da teli in polietilene, il tetto è formato da 3 archi. La serra si presenta in ottimo stato. Tutte le serre sono fornite di rete elettrica derivante da un generatore e fornita di rete idrica. Inoltre nel terreno è presente un annesso agricolo utilizzato come magazzino al servizio delle serre. L'annesso agricolo è in uno stato di conservazione molto carente, la copertura in alcune parti è in buono stato di conservazione, mentre in altre parti risulta in cattivo stato di conservazione, inoltre all'annesso agricolo mancano tutti gli infissi esterni.		
Descrizione:	E' un ampio terreno, da cui si accede tramite la via del Gallo, negli anni vi sono state costruite delle serre.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO, PIANO T



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Montecatini Terme il 17/10/2006
Reg. gen. 6095 - Reg. part. 1539
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 10/10/2006
N° repertorio: 48979
N° raccolta: 26558
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Montecatini Terme il 27/03/2009
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 298
Quota: 100%
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 54542
N° raccolta: 30505



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/09/2023
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO, PIANO T-1

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Montecatini Terme il 17/10/2006
Reg. gen. 6095 - Reg. part. 1539
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 10/10/2006
N° repertorio: 48979
N° raccolta: 26558
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Montecatini Terme il 27/03/2009
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 298
Quota: 100%
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 54542
N° raccolta: 30505



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/09/2023
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Montecatini Terme il 17/10/2006
Reg. gen. 6095 - Reg. part. 1539
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele



Data: 10/10/2006
N° repertorio: 48979
N° raccolta: 26558

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Montecatini Terme il 27/03/2009
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 298
Quota: 100%
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 54542
N° raccolta: 30505

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/09/2023
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBIcato A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/09/2023
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL GALLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Montecatini Terme il 27/03/2009
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 298
Quota: 100%
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 23/03/2009
N° repertorio: 54542
N° raccolta: 30505

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/09/2023
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 3401
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

