

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisogni Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 2	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	31
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	45



Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	50
Riserve e particolarità da segnalare	54
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.	63
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 714.600,00	63
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 418.500,00	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	66
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229.....	66
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229.....	67



INCARICO

All'udienza del 06/02/2023, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX Settembre, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email bisogni.felice@gmail.com, PEC felice.bisogni@geopec.it, Tel. 0573 20797, Fax 0573 20797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti a:

- **** Omissis **** con sede in Larciano (PT) per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà;
- signor **** Omissis **** nato a Larciano (PT) il 24/03/1958 per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, in regime di separazione dei beni;

sopra porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini, Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione il fabbricato industriale destinato progettualmente a "magazzino" edificato nei primi anni 1980 situato a nord ed avente accesso dal nc. 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi.

Il fabbricato industriale, in non buone condizioni di conservazione a causa della totale mancanza di interventi manutentori, ha in pianta forma rettangolare e risulta articolato su un solo piano fuori terra; internamente è composto da due ampi locali ad uso magazzino con altezza di circa mt. 6,40, il primo dei quali con esposizione a nord-est e di maggiori dimensioni con ricavati al suo interno due locali ad uso ufficio, oltre ingresso, disimpegno, due servizi igienici e due locali doccia con antibagno ed il secondo locale, di minori dimensioni, con esposizione a nord-ovest.

Il fabbricato ad uso magazzino dispone altresì di tettoie a protezione dei portoni di accesso che aggettano sulla corte (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) comune a tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso industriale/artigianale ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5.

Il fabbricato dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso industriale/artigianale (rilevato che le restanti porzioni risultano par parte della Procedura esecutiva n. 200/2019 RGE Tribunale di Pistoia), e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio.

In particolare lo scrivente segnala che, ove il magazzino costituente il presente lotto n. 1 venga trasferito a Società e/o soggetti diversi dall'aggiudicatario del lotto n. 2, il portone e le finestre presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) dovranno essere eliminate e quindi chiuse con muratura a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 1 (ovvero, ove il lotto n. 2 venga trasferito a terzi precedentemente al lotto n. 1 e l'aggiudicatario abbia necessità di provvedervi, senza attendere la vendita del lotto n. 1, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 2; quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti.

Inoltre gli aggiudicatari dei due lotti dovranno sostenere, ciascuno per quanto di competenza e relativamente alle future necessità, gli oneri e spese necessarie per il distacco delle varie utenze e relativi impianti di distribuzione, rilevato che all'attualità tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare risultano di proprietà del signor **** Omissis **** e della **** Omissis **** per cui esiste una certa commistione e conseguenti servitù.

E' fatta eccezione, relativamente al magazzino costituente il lotto n. 1, per la sola utenza elettrica, essendo lo stesso dotato di autonoma fornitura intestata alla locataria.

Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista

della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio. Il comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano fino a giungere al padule di Fucecchio.

Nel territorio comunale sono insediate numerose attività artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del presente lotto potrebbe essere soggetta ad Iva qualora la società esecutata eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn 8bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 1 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigurante la consistenza e distribuzione interna delle due unità immobiliari ad uso magazzino e laboratorio artigianale costituenti rispettivamente i lotti n. 1 et n. 2.

In detto elaborato con diverse colorazioni sono evidenziati:

- * con colorazione verde il fabbricato ad uso magazzino (lotto n. 1);
- * con colorazione gialla la corte comune mappale n. 728 sub. 4;
- * con colorazione azzurra il locale tecnico comune (mappale n. 728 sub. 5);
- * con cerchiatura di colore rosso il portone e le finestrate del lotto n. 1 che dovranno essere chiuse per rendere indipendenti i lotti 1 et 2;
- * con colorazione arancio l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale (lotto n. 2)

- con il n. 2 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni del fabbricato destinato a magazzino (lotto n. 1), della corte comune e del locale tecnico, entrambi a comune con altre U.I.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza,
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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



- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 3 la visura camerale della Società **** Omissis ****;
- con il n. 4 l'estratto dell'atto di nascita per riassunto rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 14/02/2023 dal quale è rilevabile che la signora **** Omissis **** è nata a Fucecchio (FI) il 17/12/1961 ed ha contratto matrimonio dello stesso Comune il giorno 27/07/1980 con il signor **** Omissis ****;
- con il n. 5 l'estratto per riassunto del registro degli atti di nascita rilasciato dal Comune di Larciano in data 22/02/2023 dal quale è rilevabile che il signor **** Omissis **** è nato a Larciano (PT) il giorno 24/03/1958 ed ha contratto matrimonio nel Comune di Fucecchio (FI) il 27/07/1980 con la signora **** Omissis ****;
- con il n. 6 l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 14/02/2023 dal quale è rilevabile che i signori **** Omissis **** hanno contratto matrimonio nel Comune di Fucecchio il giorno 27/07/1980.

Nel suddetto atto esistono le seguenti annotazioni:

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
 - con atto in data 19/01/2012 del notaio Simone Calcinaì del Distretto Notarile di Firenze-Pistoia-Prato gli sposi **** Omissis **** hanno stipulato convenzione patrimoniale di atto modificativo di fondo patrimoniale;
 - con atto in data 16/03/2009 a rogito del notaio Simone Calcinaì del distretto notarile di Firenze-Pistoia-Prato gli sposi **** Omissis **** hanno costituito un fondo patrimoniale;
 - con atto in data 02/09/2013 a rogito del notaio Raffaele Lenzi del distretto notarile di Firenze-Pistoia-Prato gli sposi **** Omissis **** hanno stipulato convenzione patrimoniale di modifica di fondo patrimoniale.
- Con il n. 7 unisce i certificati contestuali di residenza di stato di famiglia con rapporti di parentela dei signori **** Omissis ****;
- con il n. 8 unisce il certificato di morte del signor **** Omissis **** deceduto in Cerreto Guidi (FI) il giorno 07/05/2006.

CONFINI

Il fabbricato industriale confina con il bene n. 2 e con corte comune su tutti i restanti lati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino, uffici, servizi igienici, disimpegni etc	1800,00 mq	1854,00 mq	1,00	1854,00 mq	6,40 m	terreno



Totale superficie convenzionale:	1854,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1854,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1982 al 13/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 728 Qualità Terreno edificabile Superficie (ha are ca) mq. 7890
Dal 14/07/1983 al 19/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 728 Qualità Terreno edificabile Superficie (ha are ca) mq. 7890
Dal 20/11/1984 al 30/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728 - scheda di costituzione del 20/11/1984 (n. 13 Categoria D7
Dal 31/05/1993 al 21/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728 , Sub. 1 Categoria D7
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 1 Categoria M
Dal 08/05/2006 al 30/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 1 Categoria D7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	728	1		D7				7635,67 €		

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri Immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione in quanto:

- l'altezza dei locali indicata in planimetria risulta superiore a quella effettiva;
- non sono raffigurate le tettoie/pensiline a protezione dei portoni di accesso aggettanti sulla corte comune;
- non sono raffigurate le finestrate sui vari lati.

Con il n. 9 lo scrivente unisce la documentazione catastale afferente il fabbricato industriale costituente il lotto n. 1 comprendente:

- visura storica per immobile (mappale n. 728 sub. 1);
- planimetria catastale (mappale 728 sub. 1);
- estratto del foglio di mappa n. 16 del Catasto Terreni del Comune di Larciano;
- visura storica mappale n. 728 Catasto Terreni e Fabbricati;
- elaborati planimetrici con elenco subalterni presentati rispettivamente in data:
 - * 31/05/1993;
 - * 09/11/201 prot. PT0140938;
 - * 09/11/201 prot. PT0140939.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato industriale si presenta in non buone condizioni di conservazione a causa della vetustà (costruzione risalente ai primi anni 1980), di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e della totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentorio nel corso degli anni.

PARTI COMUNI

Il fabbricato industriale ha diritto al bene comune non censibile (corte) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 4 del foglio di mappa n. 16 del Catasto Fabbricati del Comune di Larciano (comune ai sub 1 - 3 - 6 - 7) ed all'ulteriore bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5 dello stesso foglio di mappa (comune ai sub 1 - 6 - 7).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Pistoia e presso il Comune di Larciano nonché delle risultanze dell'accertamento sopralluogo è stato possibile rilevare che il capannone industriale risulta realizzato interamente con struttura prefabbricata costituita da:

- fondazioni a plinti isolati a pozzetto in c.c.a. gettati in opera con collegamenti sulla testa degli stessi nelle due direzioni;
- strutture in elevazione costituite da pilastri perimetrali in c.a.v.;
- travi in c.a.p. del tipo:

- * collegamento pilastri-travi ad H;
 - * collegamento trave a T rovescio di copertura-travi ad H;
 - * collegamento trave ad Ancora - Coppelle;
 - * collegamento pannelli: travi ad H;
 - * collegamento solaio: travi ad H;
 - tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati verticali in c.a.p. rifiniti esternamente nella sola parte piana con graniglia tonda lavata naturale tipo stampfoil;
 - plafonatura con pannelli in c.a.v. con inseriti elementi traslucidi;
 - copertura in lastre in fibro-cemento indicate negli elaborati progettuali del tipo "Eternit".
- Con riferimento alle suddette lastre di copertura, ove venga confermato dalle future analisi di laboratorio che le stesse sono del tipo "Eternit" e come tali contenenti minerali appartenenti al gruppo asbesti (amianto), dovranno essere effettuate valutazioni sul loro stato di manutenzione e conservazione e, ove necessario, eseguiti interventi di rimozione ovvero di bonifica quali "incapsulamento".
- Per questo motivo nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari circa la presenza o meno nelle lastre di copertura in fibro-cemento di minerali appartenenti al gruppo "asbesti" (amianto) in quanto, di tale eventualità, è stato tenuto conto nella determinazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta; conseguentemente tutti i costi occorrenti per la rimozione/bonifica, ove necessario, restano a totale carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene;
- finestrature esterne realizzate con profili in ferro e/o alluminio;
 - portoni esterni realizzati con struttura in acciaio e/o alluminio verniciato;
 - locali ad uso magazzino pavimentati con massetto di tipo industriale in conglomerato cementizio armato additivato con indurenti superficiali al quarzo;
 - locali ad uso ufficio e servizi igienici pavimentati con mattonelle di monocottura (questi ultimi rivestiti a parete con mattonelle di ceramica smaltata e dotati di sanitari in vitreous china e rubinetterie di serie);
 - bussole interne in profilati di alluminio con pannellature in laminato;
 - impianto elettrico di tipo esterno alle murature con blindosbarra metallica e canalette rigide sia di tipo metallico che in PVC per i locali ad uso magazzino e del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite per gli uffici ed i servizi igienici;
 - impianto antincendio non più funzionante e comunque non conforme alle vigenti normative in materia di sicurezza considerato che l'intero complesso artigianale/industriale risulta sprovvisto del Certificato di Prevenzione Incendi e/o della SCIA antincendio;
 - impianto di illuminazione;
 - impianto di messa a terra;
 - contatore ENEL;
 - allacciamento all'acquedotto comunale attraverso un unico contatore che serve tutte le unità immobiliari ad uso magazzino/laboratorio facenti parte del complesso artigianale/industriale.

Si precisa che l'intera lottizzazione non risulta servita dalla rete pubblica del gas-metano.

I piazzali esterni risultano pavimentati con conglomerato bituminoso, salvo piccole porzioni sul tergo destinate a verde.

Il lotto di terreno su cui insiste il complesso artigianale/industriale risulta recintato salvo per quanto attiene il confine con il mappale n. 727 (lato sud) privo di delimitazioni trattandosi di immobili sempre appartenenti al signor **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 23/12/2020
- Scadenza contratto: 27/12/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da terzi con due distinti contratti di locazione opponibili e precisamente:

1° contratto di locazione del 23/12/2020

con contratto di locazione del 23/12/2020 il signor **** Omissis **** in qualità di locatore ha concesso in locazione alla **** Omissis **** con sede in Lamporecchio (PT) in qualità di conduttrice il seguente bene:

- "porzione di immobile ad uso magazzino e servizi igienici, posto in Larciano (PT) località Castelmartini, Piazza Giovanni Giolitti nc. 229, con relativa corte circostante a comune con la rimanente proprietà, il tutto come risulta evidenziato dal colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto lettera "A".

La porzione di immobile oggetto della locazione è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano nel foglio 16, particella 728 subalterno 1 porzione, Cat. D/1, R.C. totale € 7.635,67.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con tutte le normative edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

Il locatore dichiara altresì che l'immobile, in quanto destinato a deposito, non è munito di Attestazione di Prestazione Energetica.

- All'art. 1 è indicato che il contratto avrà la durata di anni 6 con decorrenza dal 28/12/2020 e termine al 27/12/2026 e si intenderà rinnovato per ugual periodo qualora non venga data, da una delle parti, disdetta a mezzo lettera raccomandata AR. almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione.

- All'art. 2 è indicato che:

* la parte conduttrice potrà recedere dal contratto anticipatamente, in qualsiasi momento, dandone preavviso alla parte locatrice a mezzo lettera raccomandata AR o PEC almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;

* in caso di vendita dell'immobile, la parte locatrice potrà recedere dal contratto anticipatamente, dandone preavviso alla parte conduttrice mediante lettera raccomandata A.R. o PEC, che dovrà pervenire al conduttore almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

- All'art. 3 il canone di locazione è stabilito in Euro 36.764,00 annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 3.064,00 ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese.

E' indicato altresì che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal 3° anno si richiama del locatore nella misura del 75% delle variazioni ISTAT.

Il suddetto 1° contratto di locazione del 23/12/2020 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pistoia nell'anno 2021 al n. 29 serie 3T; lo stesso viene unito con il n. 10 insieme alla fattura n. 06 del 02/02/2023 di Euro 3.064,00 riferita all'affitto del mese di febbraio 2023.

* 2° contratto di locazione del 15/03/2021

Con contratto di locazione del 15/03/2021 il signor **** Omissis **** in qualità di locatore ha concesso in locazione alla **** Omissis **** con sede in Lamporecchio (PT) in qualità di conduttrice il seguente bene:

- "porzione di immobile ad uso magazzino, posto in Larciano (PT) Piazza Giovanni Giolitti n. 229, come risulta da planimetria allegata al presente atto "allegato A". La porzione di immobile oggetto di locazione è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano nel foglio 16, particella 728 subalterno 1 porzione,



Cat. D/1 R.C. Euro 7.635,67.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con tutte le normative edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

Il locatore dichiara altresì che l'immobile, in quanto destinato a deposito, non è munito di Attestato di Prestazione Energetica.

- All'art. 1 è indicato che il contratto avrà la durata di anni 6 con decorrenza dal 15/03/2021 e termine al 14/03/2027 e si intenderà rinnovato per ugual periodo qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione.

- All'art. 2 è indicato che:

* la parte conduttrice potrà recedere dal contratto anticipatamente, in qualsiasi momento, dandone preavviso alla parte locatrice a mezzo lettera raccomandata AR o PEC almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;

* in caso di vendita dell'immobile, la parte locatrice potrà recedere dal contratto anticipatamente, dandone preavviso alla parte conduttrice mediante lettera raccomandata A.R. o PEC, che dovrà pervenire al conduttore almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

- All'art. 3 il canone di locazione è stabilito in Euro 11.364,00 da corrisondersi in rate mensili anticipate di Euro 947,00 ciascuna, che dovranno essere corrisposte dal conduttore entro il giorno 15 di ogni mese.

E' indicato altresì che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal 3° anno si richiama del locatore nella misura del 75% delle variazioni ISTAT.

Il suddetto 2° contratto di locazione del 15/03/2021 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pistoia nell'anno 2021 al n. 1495 serie 3T; lo stesso viene unito con il n. 11 insieme alla fattura n. 04 del 31/01/2023 riferita all'affitto dal 15/01/2023 al 14/02/2023.

Con nota a mezzo PEC del giorno 15/05/2023 (unita con il n. 12) indirizzata alla Società conduttrice **** Omissis **** con sede in Lamporecchio ed alla Società proprietaria **** Omissis **** lo scrivente ha segnalato quanto segue:

"tra i beni oggetto della Procedura Esecutiva figura anche il capannone artigianale/industriale situato nel Comune di Larciano (PT) piazza Giovanni Giolitti nc. 229 (rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 16 dal mappale n. 728 sub. 1) concesso in locazione a codesta Società in virtù di due distinti contratti di locazione e precisamente:

- contratto di locazione del 23/12/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pistoia nell'anno 2021 al n. 29 serie 3T, avente ad oggetto la porzione di maggiore consistenza (lato nord-ovest) del capannone;

- contratto di locazione del 15/03/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pistoia nell'anno 2021 al n. 1495 serie 3T, avente ad oggetto la porzione di minore consistenza, (lato nord-est) del capannone;

-nei due contratti è precisato che l'immobile è dotato di licenza di agibilità e che i locali saranno utilizzati dal conduttore, nei limiti ed in conformità delle licenze amministrative possedute e nel rispetto delle norme, anche di sicurezza, dettate per l'attività svolta ed in particolare per attività di deposito industriale e, in ogni caso, per l'esercizio di tutte le attività svolte dal conduttore, così come risultanti dall'oggetto sociale nel relativo statuto societario e negli altri documenti ufficiali depositati in CC.IAA;

In entrambi i contratti è precisato altresì che:

"il locatore, a proprie spese e senza diritto di rimborso e/o rivalsa alcuna nemmeno parziale nei confronti del conduttore, eseguirà le attività di cui al documento "Allegato B" sottoscritto e che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Il conduttore dovrà a sua cura e spese provvedere all'ottenimento da parte delle competenti autorità ed enti delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività che esso andrà a svolgere nell'unità immobiliare concessa in locazione, esonerando il locatore da ogni onere e responsabilità al riguardo".

Premesso e considerato quanto sopra

lo scrivente segnala alle SS.LL. quanto segue:

1) contrariamente a quanto indicato nei due contratti di locazione il capannone è risultato sprovvisto della licenza di agibilità;



2) il contratto di locazione datato 23/12/2020 fornito allo scrivente dalla Società **** Omissis **** è privo dell'allegato "B" per cui chiede cortesemente che gli venga fornito dalla Società **** Omissis ****;

3) in relazione alle opere contemplate nell'allegato "B" unito al 2° contratto di locazione ed in particolare alla documentazione che il locatore si è impegnato a fornire al conduttore, lo scrivente chiede di conoscere se la stessa gli è stata o meno consegnata e, in caso affermativo, ne chiede copia integrale (con riferimento ad entrambi i contratti di locazione).

Chiede altresì le certificazioni e/o autorizzazioni ottenute da codesta Società in epoca successiva alla sottoscrizione dei contratti.

4) Per quanto concerne le polizze assicurative contro i rischi da incendio chiede che gli vengano trasmesse le copie integrali delle polizze, munite delle ricevute dei premi per il rinnovo annuale;

5) Per quanto concerne l'effettiva utilizzazione del capannone da parte della locataria, lo scrivente chiede notizie scritte al riguardo anche in relazione ai tipi di materiali depositati all'interno del capannone e relativi quantitativi, nonché il rilascio di una dichiarazione scritta da parte di un tecnico abilitato, attestante l'obbligo o meno di dotare il capannone di un certificato/SCIA antincendio, rilevato che sulla base delle indagini effettuate dallo scrivente il capannone ne risulta sprovvisto.

6) Rilevato che contrariamente a quanto indicato nei due contratti di locazione, il capannone risulterebbe sprovvisto della licenza di Agibilità e che allo scrivente non sono stati consegnati, benchè richiesti alla società esecutata, i certificati di conformità degli impianti a servizio del capannone, chiede che questi ultimi (o quanto meno le dichiarazioni di rispondenza) gli vengano fornite dalla società locataria.

Chiede infine di conoscere quali sono gli impianti di cui usufruisce il capannone, ed a chi risultano intestare le relative utenze, oltre alle modalità di pagamento/rimborso nei confronti dei locatari".

La Società costruttrice **** Omissis **** in risposta alla nota sopra citata con PEC del 25/05/2023 ha fornito le seguenti risposte e documentazioni:

"in merito a quanto ricevuto, premesso che noi non siamo a conoscenza di quali relazioni ci siano tra il capannone che abbiamo in locazione e la società **** Omissis **** che lei cita, con la presente forniamo riscontro sulla base delle nostre migliori conoscenze:

2) alleghiamo il documento "contratto 1° parte firmato" in cui si trova la scansione del contratto e dei suoi allegati controfirmati, tra cui anche l'allegato B;

3) In risposta all'allegato B del contratto di locazione, abbiamo ricevuto la documentazione che alleghiamo come cartella compressa "Documenti All.B.". Per quanto riguarda la nostra attività invece, quei locali sono da noi utilizzati come deposito industriale, a tale scopo non ci risultano necessarie ulteriori autorizzazioni.

4) Alleghiamo il documento "Polizza assicurativa cumulativa, conf", documento di polizza complessiva che copre più fabbricati (trova visibili le parti pertinenti esclusivamente al capannone in oggetto, eccezion fatta per la somma assicurata alla voce "prefabbricato" in terza pagina, che riguarda tutti gli edifici coperti dalla polizza).

5) In merito al presente punto la informiamo che al momento è in atto una riorganizzazione interna del materiale tra i nostri vari magazzini che terminerà indicativamente nel mese di agosto. Al momento non siamo in grado di definire cosa rimarrà stabilmente in questo, sarà quindi nostra cura informarla al momento in cui la situazione si sarà stabilizzata, se di interesse. Qualora risultasse necessario avvieremo allora l'iter per l'ottenimento della certificazione antincendio.

6) Oltre a quanto già allegato in risposta al punto 3, sopra, alleghiamo la documentazione "Allacciamento contatore" relativa alla modifica dell'impianto elettrico per allacciamento dell'impianto al nuovo contatore a nostro uso esclusivo. Inoltre vi comunichiamo che gli unici impianti di cui usufruiamo sono quello elettrico e quello idraulico (servizi igienici); l'utenza elettrica è a nostro nome, mentre quella idrica è parte dell'utenza intestata alla Locatrice.

Con il n. 13 lo scrivente unisce la nota di risposta a mezzo PEC del giorno 25/05/2023 e la documentazione trasmessa comprendente:

- dichiarazione di conformità redatta in data 31/12/2004 dalla P.I. Vanni Claudio di Monsummano Terme (PT) per lavori di ampliamento e modifica impianto elettrico presso lo stabilimento industriale situato in Piazza Giolitti, - Castelmartini, Larciano (PT) di proprietà della Società **** Omissis ****.

In relazione alla suddetta dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte lo scrivente osserva che la Società **** Omissis **** che ha commissionato l'impianto e che è indicata quale Società proprietaria



dell'immobile, in effetti non è mai risultata proprietaria ovvero usufruttuaria del fabbricato oggetto di perizia. Inoltre nella dichiarazione di conformità non sono indicati il numero civico di Piazza Giolitti, l'identificativo catastale dell'immobile e neppure risulta allegata alla dichiarazione di conformità n. 26 del 31/12/2004 la pianta dell'immobile, per cui non è possibile stabilire se la predetta dichiarazione sia o meno effettivamente riferita al capannone industriale costituente il presente lotto n. 1;

- verbale di ispezione impianto di messa a terra redatto dal signor **** Omissis **** per conto di **** Omissis **** in data 10/03/2020 relativamente all'impianto di Piazza Giolitti nc. 223/229 in Larciano per attività di tessitura esercitata dalla Società **** Omissis ****.

Nel verbale è indicato che la verifica ha periodicità biennale e pertanto scaduta in data 09/03/2022.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte, redatta in data 27/04/2022 dalla Società **** Omissis **** di Lamporecchio per conto della Società locataria **** Omissis **** relativa al fabbricato in Larciano Piazza G. Giolitti nc. 229; il rapporto di verifica fornito allo scrivente non risulta essere stato sottoscritto dal tecnico P.I. Bernardo Cerri di Livorno;

- relazione tecnica redatta nel mese di aprile 2022 - progetto n. 202262 dal P.I. Bernardo Cerri, relativo al capannone in affitto al **** Omissis **** destinato a deposito di prodotti finiti e/o seminterrati (celle, interruttori di media tensione) situato in Larciano, piazza Giolitti nc. 229 costituente il lotto n. 1 di perizia.

Gli interventi relativi all'ampliamento dell'impianto elettrico hanno riguardato l'adeguamento del punto di fornitura e la realizzazione dell'impianto elettrico e speciali a servizio del fabbricato.

* Realizzazione del quadro elettrico di fornitura di Bassa Tensione,

* Allacciamento del quadro elettrico generale esistente con linea di alimentazione proveniente dalla fornitura elettrica predisposta;

* ogni fornitura e opera accessoria necessaria per il perfetto e completo funzionamento di tutti gli impianti, anche se non espressamente menzionata.

Nella relazione è specificato che l'impianto elettrico esistente comprende:

* illuminazione e forza motrice dei servizi, illuminazione e forza motrice dei magazzini, illuminazione e forza motrice degli uffici.

- Polizza assicurativa Generali n. 420264809 - Agenzia Firenze Rifredi (51600) emessa in data 21/11/2022 e scadente il 31/12/2023; contraente assicurato **** Omissis **** con sede in Lamporecchio; la copia della polizza fornita concernente presumibilmente vari immobili di proprietà ovvero in affitto a SEL spa oltre a quello di Piazza Giovanni Giolitti nc. 229 è stata oscurata quasi totalmente rendendo di fatto impossibile poter operare qualsiasi verifica circa le precisazioni dei valori assicurati contro il rischio da incendio.

Nel quadro relativo all'attività esercitata è indicato quanto segue:

"Industria per la Produzione di accumulatori elettrici - pile elettriche comprese le lavorazioni accessorie, ausiliarie ed affini in genere.

I processi di lavorazione, il trattamento delle materie prime, l'esistenza di infiammabili e di merci speciali, l'utilizzo degli impianti e di tutti i servizi sussidiari e complementari sono quelli che l'assicurato ritiene di adottare e detenere.

L'assicurazione è perciò operativa per i completi cicli di lavorazione nulla escluso nè eccettuato.

Rilevato che le notizie e la documentazione, fornite da **** Omissis **** con la nota sopra citata (unita con il n. 13) non risultavano esaustive e complete, con PEC del giorno 27/05/2023 (unita con il n. 14) ha comunicato ulteriormente alla società locataria e, per conoscenza, alla società proprietaria (ed eseguita) quanto segue:

A - il capannone locato a codesta Società risulta appartenere al signor **** Omissis **** limitatamente ai diritti di usufrutto generale ed alla Società **** Omissis **** relativamente ai diritti di nuda proprietà

Il pignoramento immobiliare che ha dato origine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare colpisce i diritti di piena proprietà

B - tra la documentazione fornita, lo scrivente non ha rinvenuto quella citata al punto n° 3 della nota PEC del giorno 15.05.2023 e precisamente la documentazione menzionata nell'allegato B di ciascun contratto che il locatore si era impegnato a consegnare al conduttore e precisamente:

Allegato B

a contratto per stabile in Piazza Giovanni Giolitti n. 229,



Attività a carico del locatore:

o Liberare completamente gli spazi interni

o Fornire al Conduttore la documentazione seguente:

- Certificazione/dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, di messa a terra eventuale impianto di protezione contro le scariche atmosferiche
- Certificazione/dichiarazione di conformità dell'impianto di illuminazione
- Certificazione REI pareti di compartimentazione e struttura portante
- Copia dell'ultima verifica biennale dell'impianto di terra
- Copia dell'ultima verifica degli estintori presenti
- Eventuale altra documentazione necessaria ai termini di legge

Chiede pertanto che la suddetta documentazione gli venga trasmessa con la massima sollecitudine risultando indispensabile per l'utilizzazione di un capannone di mq. 1.854 sprovvisto del certificato di agibilità e del Certificato di Prevenzione Incendi ovvero della SCIA antincendio

C - Non sono state fornite le notizie in ordine a quali siano gli impianti di cui usufruisce il capannone, ed a chi risultano intestate le relative utenze, oltre alle modalità di pagamento/rimborso nei confronti dei locatari

D - Per quanto concerne la mancata risposta di cui al punto n° 5 della PEC del giorno 15 maggio 2023 lo scrivente segnala che in mancanza di elementi certi forniti da codesta Società, provvederà ad indicare nella perizia che dovrà depositare al Tribunale di Pistoia prima della riorganizzazione interna dei vari magazzini gestiti da codesta Società (riorganizzazione prevista indicativamente per il mese di agosto), che il capannone risulta sprovvisto oltre che del certificato di Agibilità anche del Certificato di Prevenzione Incendi/SCIA antincendio.

La Società locataria **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 30/05/2023 (unita con il n. 15) in risposta alle ulteriori osservazioni formulate dallo scrivente con la nota del 27/05/2023 ha precisato quanto segue:

"B - Nonostante le richieste fatte al locatore, purtroppo non ci è stato consegnato nient'altro oltre a quanto a lei già inviato tramite PEC del 25/05/23 in cartella compressa "Documenti All. B". Provvederemo di nuovo a richiedere la documentazione menzionata, essendo da contratto onere a carico del locatore, e le daremo riscontro qualora ci fossero novità in merito.

Per quanto riguarda il certificato di agibilità, come scritto nel contratto, ci siamo fin da subito accertati della regolarità dell'edificio tramite formula dichiarativa standard. Non avendo ragione per dubitare di quanto confermatoci dalla proprietà non abbiamo indagato ulteriormente e siamo stati informati sulla reale situazione purtroppo solo a fronte della sua comunicazione.

C - Come può leggere al punto 6 della nostra PEC del 25/05/23, gli unici impianti di cui usufruiamo sono quello elettrico e quello idraulico (servizi igienici). L'utenza elettrica è a nome nostro, mentre quella idrica è parte dell'utenza intestata alla Locatrice.

D - In relazione a quanto già risposto il 25/05/23 in merito alla necessità o meno della Certificazione di Prevenzione Incendi, confermiamo che, essendo l'immobile destinato ad uso deposito, una volta terminate le operazioni di redistribuzione del materiale stoccato provvederemo a verificare se l'attività potrà o meno essere identificata come attività soggetta n° 70 dell'Allegato I del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151".

Successivamente ancora, sino alla data di redazione della presente perizia, nessuna comunicazione è pervenuta allo scrivente da parte della Società **** Omissis **** nè, tantomeno, dalla Società proprietaria.

Pertanto, sulla base delle notizie e documentazioni fornite dalla società locataria **** Omissis **** e delle verifiche effettuate dallo scrivente presso gli Uffici pubblici competenti emerge una situazione di irregolarità in ordine all'attività esercitata dalla società **** Omissis **** conseguente alla mancanza di:

- certificazione di agibilità;
- dichiarazioni di conformità impianti elettrici realizzati all'epoca della costruzione (anni 1983/1984);
- verbali di ispezioni messa a terra successivi all'anno 2022;
- certificazione impianto di protezione contro le scariche atmosferiche;
- certificazione REI pareti di compartimentazione e strutture portanti;



- verbali di verifica degli estintori presenti;
- mancanza certificato di Prevenzione Incendi o SCIA antincendio.

Per quanto concerne infine il canone di locazione corrisposto dalla locataria Società **** Omissis **** al signor **** Omissis **** in qualità di usufruttuario generale del fabbricato industriale e di locatore, pari complessivamente ad Euro 4.011,00 mensili (€ 3.064,00 riferiti alla porzione di maggiore consistenza oggetto del 1° contratto di locazione del 23/12/2020 ed € 947,00 riferiti alla porzione di minore consistenza oggetto del 2° contratto di locazione del 15/03/2021), tenuto conto:

- della tipologia costruttiva (capannone con struttura interamente prefabbricata);
- della destinazione d'uso, esclusivamente a "magazzino" prevista progettualmente per il fabbricato industriale;
- della superficie utile complessiva pari a circa mq. 1.800,00 complessivi;
- del cattivo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio;
- della dotazione di spazi esterni destinati a piazzali a comune con le altre unità immobiliari che compongono il complesso artigianale/industriale;

e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Larciano (e comuni limitrofi) per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, lo scrivente ritiene che il canone di locazione attualmente corrisposto per il bene di che trattasi (costituente il lotto n. 1) pari ad Euro 4.011,00 mensili corrispondenti ad Euro 48.132,00 annui, debba senz'altro ritenersi congruo.

A conferma di quanto sopra precisa che sulla base delle interrogazioni presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre dell'anno 2022 (ultimo dato disponibile) è rilevabile che per capannoni tipici come lo è quello in argomento situati nel Comune di Larciano (PT) in fascia periferica, zona Biccimurri, Brucianese etc, codice zona D1 e microzona 1, il valore locativo è variabile da un minimo di Euro 1,70/mq. ad un massimo di Euro 2,10 mq. per mese e perciò per il caso di specie, trattandosi di un capannone prefabbricato con superficie utile di circa mq. 1.800,00, variabile da un minimo di Euro 3.060,00 (mq. 1.800,00 x €/mq. 1,70) ad un massimo di € 3.780,00 (mq. 1.800,00 x mq. 2,10).

Con il n. 16, unisce la interrogazione presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1982 al 13/07/1983	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi di Pescia	11/05/1982	12760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	04/06/1982	3465	2338
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	24/05/1982	1732	226		



Dal 14/07/1983 al 21/06/1998	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi	14/07/1983	16747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	12/08/1983	4776	3332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	03/08/1983	2378	227		
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico di costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme	22/06/1998	24301	10895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/07/1998	5013	3347
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	13/07/1998	1			
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico di conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme	22/06/1998	24301	10895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/07/1998	5012	3346
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	13/07/1998	1			
Dal 08/05/2006 al 30/07/2023	**** Omissis ****	ricongiungimento di usufrutto dal 07/05/2006 riunione di usufrutto per morte di voltura n. 5469./2008- pratica n. PT0136538)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce:

* con il n. 17 la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio **Ciro Lenzi** di **Pescia** in data **11/05/1982** rep. **12760** (trascrizione Reg. Part. **2338** del **04/06/1982**);

* con il n. 18 l'atto ricevuto dal notaio **Raffaele Lenzi** di **San Marcello Pistoiese** coadiutore del notaio **Ciro Lenzi** di **Pescia** in data **14/07/1983** rep. **16747** (trascrizione Reg. part. **3332** del **12/08/1983**);

- con il n. 19 l'atto pubblico di costituzione di società in accomandita semplice ai rogiti del notaio **Raffaele Lenzi** di **Montecatini Terme**, in data **22/06/1998** rep. **24301/10895** (trascrizione Reg. Part. **3346** del **20/07/1998**);

- con il n. 20 l'atto pubblico di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio **Raffaele Lenzi** di **Montecatini Terme** in data **22/06/1998** rep. **24301/10895** (trascrizione Reg. Part. **3347** del **20/07/1998**);

- con il n. 8 il certificato di morte del signor **** Omissis **** deceduto a **Cerreto Guidi** (FI il **07/05/2006** cui ha fatto seguito il ricongiungimento di usufrutto in favore del signor **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **Pistoia** aggiornate al **13/02/2023**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario**
 Iscritto a **Pistoia** il **04/09/2013**
 Reg. gen. **6309** - Reg. part. **1014**
 Quota: **1/1**
 Importo: **€ 500.000,00**
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Interessi: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,40 %

Rogante: notaio Raffaele Lenzi

Data: 02/09/2013

N° repertorio: 63719

N° raccolta: 36518

Note: Con il n. 21 viene unito l'atto pubblico di mutuo fondiario del 02/09/2013 rep. 63719/36518 con relativa nota di Iscrizione Reg. Part. 1014 del 04/09/2013.

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/10/2015

Reg. gen. 6611 - Reg. part. 1211

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4,046 %

Rogante: notaio Simone Calcinai di Firenze

Data: 14/09/2015

N° repertorio: 14051

N° raccolta: 12421

Note: Lo scrivente precisa che l'ipoteca volontaria colpisce oltre ai beni pignorati NCEU Larciano foglio 16 mappali 728 sub. 1 e 728 sub. 6 anche ulteriori beni appartenenti alla **** Omissis ****. Con il n.22 unisce la nota di Iscrizione Reg.Part. 1211 del 05/20/2015.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 25/03/2020 rep. 842

Iscritto a Pistoia il 16/04/2020

Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.219,98

Spese: € 2.476,50

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di usufrutto pari ad 1/1 di **** Omissis **** sui beni pignorati e su ulteriori beni di proprietà del signor **** Omissis **** anche un ulteriore immobile di esclusiva proprietà della signora **** Omissis ****. Con il n. 23 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 399 del 16/04/2020.

Trascrizioni

- **Atto pubblico di costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze del 16/03/2009 rep. 4335/3886**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2009

Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Note: Con il n. 24 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 1857 del 16/04/2009 relativa alla costituzione di fondo patrimoniale riferito a numerosi beni immobili tra i quali figurano anche quelli costituenti i lotti n. 1 (NCEU Larciano F. 16 mapp. 728 sub. 1) e n. 2 (NCEU Larciano F. 16 mapp. 728 sub. 6 originato dal 728 sub. 2) oggetto di perizia; nel corso degli anni il fondo patrimoniale è stato oggetto di inefficacia parziale e di modifica, come rilevabile dalle annotazioni e trascrizioni che seguono.

- **verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pistoia rep. 2980 emesso da UNEP c/o Tribunale di Pistoia in data 12/09/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12526 - Reg. part. 8364

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 25 unisce l'atto di pignoramento immobiliare e la nota di Trascrizione Reg. Part. 8364 del 06/12/2022

Annotazioni a trascrizioni

- **atto pubblico ai rogiti del notaio Calcinai Simone di Firenze in data 19/01/2012 rep. 9353/8393 per inefficacia parziale di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 03/02/2012

Reg. gen. 1117 - Reg. part. 115

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La domanda di annotazione è riferita ad inefficacia parziale della Trascrizione Reg. Part. 1857 del 16/04/2009 in quanto i coniugi **** Omissis **** hanno estromesso dal fondo patrimoniale alcuni beni immobili (diversi da quelli oggetto di perizia). Con il n. 26 si unisce la domanda di annotazione Reg. Part. 115 del 03/02/2012

- **Atto pubblico ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 02/09/2013 rep. 63718/36517 per modifica di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 20/09/2013

Reg. gen. 6561 - Reg. part. 4609

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La domanda di annotazione è riferita a modifica del fondo patrimoniale di cui alla Trascrizione Reg. Part. 1857 de 16/04/2009 in quanto i coniugi **** Omissis **** hanno convenuto di sciogliere il vincolo di fondo patrimoniale limitatamente al diritto di usufrutto generale spettante al signor **** Omissis **** sopra i due fabbricati artigianali/industriali costituenti i lotti n. 1 (mappale n. 728 sub. 1) et 2 (mappale n. 728 sub. 6, ex 728 sub. 2) e quindi liberare dal vincolo di fondo patrimoniale l'usufrutto generale vitalizio di proprietà del signor **** Omissis **** sui beni anzidetti. Con il n. 27 unisce l'atto pubblico di modifica di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio R. Lenzi di Montecatini Terme in data 02/09/2013 rep. 63178/36517 e la nota di trascrizione Reg. Part. 4609 del 20/09/2013

- **Atto pubblico ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 28/05/2018 rep. 73528/42718 per modifica di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 12/06/2018

Reg. gen. 4968 - Reg. part. 818

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La domanda di annotazione è riferita ad inefficacia parziale della Trascrizione Reg. Part. 1857 del 16/04/2009 in quanto i coniugi **** Omissis **** hanno estromesso dal fondo patrimoniale alcuni beni



immobili (diversi da quelli oggetto di perizia). Con il n. 28 unisce la domanda di annotazione Reg. Part. 818 del 12/06/2018



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 29 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate alla data del 13/02/2023 a carico degli immobili pignorati (mappale n. 728 sub. 1 costituente il lotto n. 1 e mappale 728 sub. 6, ex 728 sub. 2, costituente il lotto n. 2).

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 28/02/2023 prot 2268 è rilevabile che l'area su cui sorge il fabbricato industriale costituente il lotto n. 1 ricade secondo il Regolamento Urbanistico approvato, in zona urbanistica D1.2 (zone produttive di completamento) nell'ambito della quale gli interventi ammessi sono quelli descritti dagli articoli 55 - 57 delle NTA.

Con il n. 30 unisce il CDU prot. 2268 del 28/02/2023 rilasciato dal Comune di Larciano unitamente alle cartografie del RUC ed a stralcio delle norme tecniche di attuazione.

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 non risulta agibile.

Il fabbricato industriale destinato a magazzino costituente il lotto n. 1 è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

* Concessione per la Esecuzione di opere n. 8 del 13/07/1983, rilasciata in data 19/07/1983 al signor **** Omissis **** in qualità di titolare della ditta individuale **** Omissis **** per nuova costruzione di magazzino per prodotti tessili, su domanda presentata al Comune di Larciano in data 11/05/1983 (pratica n. 14/1983).

I lavori di costruzione hanno avuto inizio il giorno 20/07/1983, come da comunicazione trasmessa al Comune di Larciano con raccomandata AR del 26/07/1983, viceversa all'interno della pratica non figura la comunicazione di fine lavori e tantomeno la richiesta /rilascio del Certificato di Agibilità.

Con il n. 31 unisce la Concessione per la Esecuzione di Opere n. 8 del 13/07/1983 e con il n. 32 la dichiarazione resa dal tecnico costruttore del Comune di Larciano con PEC del giorno 05/05/2023 in risposta alla nota dello scrivente del 26/04/2023 (acquisita al protocollo del Comune di Larciano in data 27/04/2023 al n. 4447 di protocollo generale) che indica quanto segue:

"In riferimento alla Sua richiesta pervenuta in data 27/04/2023 ed acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 4447 con la presente si comunica che ai nominativi da Lei indicati **** Omissis **** non risultano presentate e/o rilasciate pratiche di abitabilità/agibilità riferite ai capannoni artigianali di Piazza Giolitti oggetto della procedura esecutiva".



Successivamente alla data di completamento dei lavori di costruzione del capannone costituente il lotto n. 1 di perizia, nell'ambito del terreno edificabile contraddistinto dal mappale n. 728, sono stati realizzati ulteriori fabbricati con destinazione artigianale e civile abitazione, in parziale aderenza al capannone di cui al lotto n. 1 di perizia.

Tuttavia con le successive concessioni Edilizie che hanno riguardato, tra l'altro, il lotto n. 2 di perizia, nessuna modifica è stata introdotta nel capannone industriale di cui al lotto n. 1; comunque per eventuali ulteriori dettagli rimanda al capitolo intitolato "regolarità edilizia" riferito al lotto n. 2.

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del fabbricato industriale ad uso magazzino in data 28/05/1983 al n. 4320 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato depositato dal proprietario signor **** Omissis ****, il progetto dei lavori strutturali ai sensi dell'art. 2 della L.R. 6/12/1982 n. 88 e dell'art. 4 della Legge 05/11/1971 n.1086 per la costruzione di un magazzino per prodotti tessili posto in loc. Castelmartini Piazza Giolitti, redatto dall'ing. Luigi Iacopini (per quanto concerne le strutture in cemento armato di fondazione) e dall'ing. Francesco Mori (per quanto concerne le strutture in cemento armato prefabbricato) che ha dato origine alla pratica n. 1745 del Registro delle zone sismiche.

In data 13/07/1983 al n. 5581 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stata depositata dal signor **** Omissis ****, quale costruttore delle opere di fondazione in cemento armato, la denuncia ai sensi della Legge n. 1086/1971 e della Legge Regionale n. 88/1982.

In data 23/11/1983 al n. 8435 di protocollo generale dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stata depositata dall'ing. Luigi Iacopini, direttore dei lavori delle strutture di fondazione, la relazione a lavori ultimati unitamente al certificato delle prove sui materiali ed alla nomina del collaudatore ing. Francesco Lacanà.

Con nota prot. 8705 in data 05/12/1983 il Coordinatore dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia ha comunicato al committente signor **** Omissis **** ed al Comune di Larciano che il progetto delle opere strutturali ed i relativi lavori risultavano sottoposti a controllo in esito alle operazioni di sorteggio avvenute in data 05/12/1983.

In conseguenza delle problematiche emerse a seguito delle operazioni di controllo da parte del personale dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, ha fatto seguito una serie di integrazioni da parte dei direttori dei Lavori delle opere strutturali ing. Luigi Iacopini e Ing. Francesco Mori che, non avendo trovato approvazione da parte del Coordinatore dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia, sono state trasmesse su richiesta della Società D.E.C.O. prefabbricati di Certaldo che aveva realizzato le strutture prefabbricate, al competente Ufficio del Ministero dei Lavori Pubblici; quest'ultimo Ufficio con voto n° 202 pervenuto in data 15/11/1984 all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in risposta al quesito inoltrato in data 07/05/1984 si è espresso favorevolmente ai calcoli strutturali redatti dagli ingegneri Luigi Iacopini e Francesco Mori.

Con provvedimento riferito alla costruzione con particolari prescrizioni per le zone sismiche redatto in data 21/12/1984 e recante il numero di protocollo 9964, il coordinatore dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia ing. Mario Giorgi ha certificato che le opere eseguite dalla ditta **** Omissis **** relative ai lavori per la costruzione del capannone industriale per magazzino prodotti tessili in Comune di Larciano Piazza Giolitti, iniziati in base all'attestato di avvenuto deposito rilasciato in data 28/06/1984 prot. n. 4609 (pratica sismica n. 1745), hanno rispondenza alle norme della Legge 02/02/1974 n. 64.

Conseguentemente le opere sono state regolarmente collaudate dall'ing. Francesco Lacanà in data 20/12/1984 acquisito al protocollo generale dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 21/12/1984 al n. 9964.

La documentazione più significativa relativa alla pratica sismica n. 1745 viene unita con il n. 33.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che unica pratica riferita al complesso artigianale/industriale è rappresentata dalla richiesta di parere di conformità progetto di prevenzione incendi (DPR 151/2011) redatta dall'ing. Lorenzo Testai per conto della Società **** Omissis **** e trasmessa al comando dei VV.F. di Pistoia dal SUAP di Larciano con prot. n. 4805/2021 (pratica VV.F. 22656).

La suddetta pratica tuttavia risulta riferita alle attività esercitate all'interno delle unità immobiliari limitrofe contraddistinte dai mappali n. 728 sub. 6; n. 728 sub. 5; n. 728 sub. 7 et n. 727 e non riguarda in alcun modo l'attività esercitata nell'ambito del capannone industriale ad uso magazzino costituente il lotto n. 1.

Comunque per eventuali ulteriori dettagli rimanda al capitolo intitolato "regolarità edilizia" riferito al lotto n. 2



precisando che il procedimento amministrativo per richiesta parere di conformità progetto di prevenzione incendi è stato sospeso con nota prot. 7384 del 02/07/2021 del Comando Provinciale dei VV.F. di Pistoia con la quale è stata richiesta documentazione integrativa necessaria per riavviare la pratica, documentazione mai trasmessa al competente Comando Provinciale dei VV.F. di Pistoia.

Conseguentemente tutti gli oneri e spese per la redazione della SCIA antincendio e per l'adeguamento del fabbricato e relativi impianti (elettrico, idrico etc) alle normative vigenti anche conseguenti al frazionamento del complesso artigianale/industriale in più unità immobiliari, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per giungere al valore finale di stima.

Per quanto concerne l'attività esercitata sin dal mese di dicembre 2020 dalla locataria all'interno del capannone industriale costituente il lotto n. 1 in assenza del Permesso di Agibilità e del Certificato di prevenzione incendi e/o della SCIA antincendio, lo scrivente pur in mancanza delle verifiche che la locataria si è impegnata ad effettuare entro il mese di agosto 2023 (coincidente perciò con la scadenza del deposito, da parte dello scrivente, della perizia presso il Tribunale di Pistoia) visto il grande quantitativo di materiale stoccato all'interno del capannone e risultante dalla documentazione fotografica unita con il n. 2, reputa senz'altro necessario che la locataria debba avviare urgentemente l'iter per l'ottenimento della certificazione antincendio in conformità a quanto segnalato nella PEC del giorno 25/05/2023 (unita con il n. 13), tenuto conto:

- che trattasi di capannone con superficie lorda maggiore di mq. 1000 (pari precisamente a mq. 1854) con altezza pari a circa mt. 6,40;
- che i quantitativi di merci e materiali ivi depositati sono di gran lunga superiori a Kg. 5000;
- che le merci ed i materiali ivi depositati sono in gran parte di tipo combustibile, essendo l'attività esercitata dalla locataria costituita dalla produzione di accumulatori elettrici, pile elettriche etc.

Le ricerche effettuate con nota a mezzo PEC in data 15/02/2023 presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare che presso gli archivi della Regione Toscana, non esistono opere per emungimento acqua, presenti all'interno del terreno di pertinenza del complesso immobiliare contraddistinto dal mappale n. 728 del foglio di mappa n 16 del Catasto Terreni del Comune di Larciano.

Con il n. 34 unisce l'istanza formulata dallo scrivente a mezzo PEC in data 15/02/2023 (acquisita al n. 0079948 di protocollo del Genio Civile di Valdarno Centrale sede di Pistoia in pari data) e la nota di risposta trasmessa dalla Regione Toscana a mezzo PEC in data 16/02/2023.

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.

Non esiste l'impianto termico a servizio del capannone industriale costituente il lotto n. 1.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici progettuali allegati alla Concessione per la esecuzione di opere n. 8 del 13/07/1983 rilasciata in data 19/07/1983 con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 (unito con il n. 1) è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità ed in particolare:



- modifiche interne distributive, prospettiche e nella copertura;
- lievi difformità nelle misure perimetrali e nelle altezze interne ed esterne,
- realizzazione di tettoie/pensiline in corrispondenza degli accessi che aggettano sulla corte comune;
- diverso posizionamento delle lastre traslucide in copertura.

Alcune delle difformità riscontrate risulterebbero rientrare nelle tolleranze di legge, altre potranno essere regolarizzate mediante una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 (ovvero ai sensi dell'art. 206 della stessa Legge) il cui costo per sanzioni, spese tecniche, regolarizzazione catastale, rilascio Attestazione di Agibilità, etc, può essere quantificato in circa Euro 25.000,00 importo questo che verrà portato in detrazione dal valore commerciale del bene costituente il lotto n. 1.

Lo scrivente segnala altresì che sussiste una ulteriore opera realizzata abusivamente che riguarda tutte le unità immobiliari che compongono il complesso artigianale/industriale, consistente nella tombatura del fosso demaniale denominato "fosso Riucciolo" e nella costruzione di un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera a delimitazione del piazzale comune lato ovest.

I costi e gli oneri necessari per la regolarizzazione delle opere di cui sopra restano a carico, pro-quota, di tutti quanti i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari che compongono il complesso artigianale/industriale, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto l'intero complesso artigianale/industriale risulta di proprietà della **** Omissis ****.

Tuttavia nel futuro, a seguito della vendita frazionata delle unità immobiliari che lo compongono, dovrà essere regolamentato quanto meno l'uso dei beni comuni non censibili (corte e locale tecnico, comuni a più unità immobiliari).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti a:

- **** Omissis **** con sede in Larciano (PT) per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà;
- signor **** Omissis **** nato a Larciano (PT) il 24/03/1958 per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, in regime di separazione dei beni;

sopra porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione l'unità immobiliare ad uso laboratorio edificata negli anni 1986/1988 situata nella parte centrale del complesso, con esposizione prevalente ad ovest e accesso dal nc. 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi.

Detta porzione risulta articolata su un solo piano fuori terra e composta da un unico locale con altezza di circa mt. 5,67 con annesso tunnel coperto avente anch'esso altezza di mt. 5,67 che termina in corrispondenza della parete sud del capannone industriale costituente il lotto n. 1.

La porzione anzidetta progettualmente destinata a laboratorio risulta collegata con altre porzioni contigue a sud e a est, in parte appartenenti alla medesima ditta proprietaria **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto, relativamente alla porzione ad est) ed in parte ad altra ditta (signor **** Omissis **** per la intera piana proprietà, relativamente alla porzione a sud). In pratica l'U.I. ad uso laboratorio risulta di fatto comunicante con le restanti unità immobiliari contraddistinte dai mappali 728 sub. 3 - 728 sub. 7 e 727 essendo priva di pareti divisorie interne od altro tipo di delimitazione fissa o mobile.

Peraltro, per la costruzione delle due porzioni appartenenti a ditte diverse sono state rilasciate due distinte Concessioni Edilizie intestate non già alle ditte proprietarie bensì alla futura ditta utilizzatrice ditta **** Omissis **** (e perciò di fatto appartenente al suddetto che nel periodo della edificazione del complesso è risultato essere inizialmente pieno proprietario e successivamente usufruttuario generale).

A livello catastale la porzione appartenente alla **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto relativamente alla porzione ad est, è stata ulteriormente suddivisa in due unità immobiliari la prima delle quali articolata su un solo piano fuori terra con esposizione prevalente ad ovest contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 di perizia) e la seconda articolata su due piani fuori terra e con esposizione prevalente ad est contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 7, comprendente: uffici, magazzini e servizi igienici al piano terra e locali ad uso magazzino ed uffici al piano primo, accessibile sia attraverso vano montacarichi che attraverso scala interna; quest'ultima porzione, unitamente a quella situata a sud di esclusiva proprietà del signor **** Omissis ****, risulta far parte di altra Procedura Esecutiva presso il Tribunale di Pistoia e precisamente della **** Omissis ****.

La suddivisione a livello catastale delle porzioni anzidette realizzate in ampliamento negli anni 1986/1988 è avvenuta in modo irregolare essendo le unità immobiliari prive di indipendenza funzionale sia per quanto attiene le suddivisioni interne che per l'impiantistica, nonchè per la mancanza di servizi igienici limitatamente ad alcune porzioni.

Le stesse pertanto potevano essere iscritte in Catasto separatamente (ed eventualmente anche intestate a ditte diverse) ma dovevano riportare la dizione "dichiarazione di porzione di U.I."; ai fini del classamento, a ciascun bene doveva essere attribuita la categoria e la classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto di due o più porzioni) mentre la rendita di competenza doveva essere associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa

consistenza.

Nelle planimetrie di ciascuna porzione doveva essere peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare utilizzando il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente.

Un tratteggio a linea e punto doveva essere riportato nelle planimetrie per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

L'Agenzia delle Entrate, dopo l'inserimento in atti di ciascuna dichiarazione, avrebbe provveduto ad inserire come annotazione relativa a ciascuna unità immobiliare, la dizione: "porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del foglio 16 particella 728 sub....., rendita attribuita alla porzione di U.I. ai fini fiscali" e ciò doveva avvenire per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.

In difetto di tali attività catastali l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 di perizia) non doveva essere accampionata separatamente rispetto a quella contigua ad est contraddistinta dal mappale n 728 sub. 7 (oggetto della Procedura Esecutiva **** Omissis ****).

Il rispetto di tali principi catastali avrebbe consentito all'attualità una migliore commerciabilità dei beni e soprattutto avrebbe evitato deprezzamenti importanti conseguenti ai costi da sostenere per rendere funzionalmente indipendente le singole unità immobiliari oggetto di procedure esecutive diverse.

L'unità immobiliare a uso laboratorio (costituente il lotto n. 2 di perizia) dispone di tettoia a protezione dell'accesso al tunnel coperto sul lato est e di altra tettoia sul lato ovest del laboratorio che aggettano entrambe sulla corte comune (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5.

L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso industriale/artigianale (rilevato che le restanti porzioni risultano par parte della Procedura esecutiva **** Omissis **** Tribunale di Pistoia), e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio.

In particolare lo scrivente segnala che ove il laboratorio costituente il lotto n. 2 venga trasferito a Società e/o soggetti diversi dall'aggiudicatario del lotto n. 1, il portone e le finestre presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) dovranno essere eliminate e quindi chiuse con muratura a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 1; comunque ove il lotto n. 2 venga trasferito a terzi precedentemente al lotto n. 1 e l'aggiudicatario abbia necessità di provvedervi senza attendere la vendita del lotto n. 1, l'eliminazione del portone e delle finestre dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 2; quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti.

Inoltre gli aggiudicatari dei due lotti dovranno sostenere, ciascuno per quanto di competenza e relativamente alle future necessità, gli oneri e spese necessarie per il distacco delle varie utenze e dei relativi impianti di distribuzione e per il rifacimento di nuovi impianti indipendenti, rilevato che all'attualità tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare risultano appartenere al signor **** Omissis **** ed alla Società **** Omissis **** per cui esiste una commistione e conseguenti servitù.

Anche in questo caso gli oneri dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario che per primo ne ha interesse, salvo poi poterne richiedere il rimborso pro-quota, ove ne ricorrano i presupposti, agli aggiudicatari delle restanti porzioni.

Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio.

Il comune di Larciano è situato nella Valdnievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano fino a giungere al padule di Fucecchio.

Nel territorio comunale sono insediate numerose attività artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente



agricolo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del presente lotto potrebbe essere soggetta ad Iva qualora la società esecutata eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn 8bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 1 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle due unità immobiliari ad uso magazzino e laboratorio artigianale costituenti rispettivamente i lotti n. 1 et n. 2.

In detto elaborato con diverse colorazioni sono evidenziati:

* con colorazione arancio l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale (lotto n. 2)

* con colorazione gialla la corte comune mappale n. 728 sub. 4;

* con colorazione azzurra il locale tecnico comune (mappale n. 728 sub. 5);

* con cerchiatura di colore rosso il portone e le finestre del lotto n. 1 che dovranno essere chiuse per rendere indipendenti i lotti 1 et 2;

* con colorazione verde il fabbricato ad uso magazzino (lotto n. 1);

- con il n. 35 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni dell'U.I. destinata a laboratorio (lotto n. 2) della corte e del locale tecnico, entrambi a comune con altre U.I.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza,
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 3 la visura camerale della Società **** Omissis ****;
- con il n. 4 l'estratto dell'atto di nascita per riassunto rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 14/02/2023 dal quale è rilevabile che la signora **** Omissis **** è nata a Fucecchio (FI) il 17/12/1961 ed ha contratto matrimonio dello stesso Comune il giorno 27/07/1980 con il signor **** Omissis ****;
- con il n. 5 l'estratto per riassunto del registro degli atti di nascita rilasciato dal Comune di Larciano in data 22/02/2023 dal quale è rilevabile che il signor **** Omissis **** è nato a Larciano (PT) il giorno 24/03/1958 ed ha contratto matrimonio nel Comune di Fucecchio (FI) il 27/07/1980 con la signora **** Omissis ****;
- con il n. 6 l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 14/02/2023 dal quale è rilevabile che i signori **** Omissis **** hanno contratto matrimonio nel Comune di Fucecchio il giorno 27/07/1980.

Nel suddetto atto esistono le seguenti annotazioni:

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
 - con atto in data 19/01/2012 del notaio Simone Calcinai del Distretto Notarile di Firenze-Pistoia-Prato gli sposi **** Omissis **** hanno stipulato convenzione patrimoniale di atto modificativo di fondo patrimoniale;
 - con atto in data 16/03/2009 a rogito del notaio Simone Calcinai del distretto notarile di Firenze-Pistoia-Prato gli sposi **** Omissis **** hanno costituito un fondo patrimoniale;
 - con atto in data 02/09/2013 a rogito del notaio Raffaele Lenzi del distretto notarile di Firenze-Pistoia-Prato gli sposi **** Omissis **** hanno stipulato convenzione patrimoniale di modifica di fondo patrimoniale.
- Con il n. 7 unisce i certificati contestuali di residenza di stato di famiglia con rapporti di parentela dei signori **** Omissis ****;
- con il n. 8 unisce il certificato di morte del signor **** Omissis **** deceduto in Cerreto Guidi (FI) il giorno 07/05/2006.

CONFINI

Il laboratorio confina con il bene n. 1, con proprietà xx, con locale tecnico e con corte comune sui restanti lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	730,00 mq	745,00 mq	1	745,00 mq	5,67 m	terra
tunnel coperto	350,00 mq	350,00 mq	0	0,00 mq	5,67 m	terra
Totale superficie convenzionale:				745,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	745,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al tunnel coperto è stato attribuito un coefficiente 0 (zero) per cui la superficie convenzionale di fatto non viene considerata in alcun modo, stante la irregolare situazione edilizia, urbanistica e strutturale come verrà meglio esposto nel capitolo intitolato "regolarità edilizia"



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1982 al 13/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 728 Qualità Terreno edificabile Superficie (ha are ca) mq. 7890
Dal 14/07/1983 al 19/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 728 Qualità Terreno edificabile Superficie (ha are ca) mq. 7890
Dal 20/11/1984 al 30/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728 - scheda di costituzione del 20/11/1984 (n. 13 Categoria D7
Dal 31/05/1993 al 21/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 2 Categoria D7
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 2 Categoria LA
Dal 08/05/2006 al 08/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 2 Categoria D7
Dal 09/11/2011 al 30/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 728, Sub. 6 Categoria D7



DATI CATASTALI

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



	16	728	6		D7				4760 €		
--	----	-----	---	--	----	--	--	--	--------	--	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri Immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione in quanto:

- le altezze del locale indicate in planimetria risultano inferiori a quelle effettive;
- non sono raffigurate le tettoie/pensiline aggettanti sulla corte comune;
- non sono raffigurate le finestrate sui vari lati.

Con il n. 36 lo scrivente unisce la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare ad uso laboratorio costituente il lotto n. 2 comprendente:

- visura storica per immobile (mappale n. 728 sub. 6);
- planimetria catastale (mappale 728 sub. 6).

Per quanto concerne l'ulteriore documentazione catastale comprendente:

- estratto del foglio di mappa n. 16 del Catasto Terreni del Comune di Larciano;
- visura storica mappale n. 728 Catasto Terreni e Fabbricati;
- elaborati planimetrici con elenco subalterni presentati rispettivamente in data:

* 31/05/1993;

* 09/11/201 prot. PT0140938;

* 09/11/201 prot. PT0140939;

rimanda al contenuto dell'allegato n. 9.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato artigianale si presenta in non buone condizioni di conservazione a causa della vetustà (costruzione risalente alla fine anni 1980), delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e della totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentorio nel corso degli anni.

PARTI COMUNI

Il laboratorio artigianale ha diritto al bene comune non censibile (corte) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 4 del foglio di mappa n. 16 del Catasto Fabbricati del Comune di Larciano (comune ai sub. 1 - 3 - 6 - 7) ed all'ulteriore bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5 dello stesso foglio di mappa (comune ai sub. 1 - 6 - 7).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Pistoia e presso il Comune di Larciano nonché delle risultanze dell'accertamento sopralluogo, è stato possibile rilevare che il laboratorio artigianale risulta realizzato interamente con struttura prefabbricata costituita da:

- fondazioni indirette su pali, con superiore plinti di fondazione atto a ricevere i pilastri prefabbricati (ove presenti);
- plinti di fondazione collegati attraverso cordoli antisismici;
- strutture portanti costituite da pilastri in c.a. costituenti telai nelle due direzioni ortogonali con le travi della copertura, di tipo prefabbricato;
- tamponamenti costituiti da pannelli in c.a. coibentato con polistirolo;
- solaio di copertura costituito da coppelle piane in c.a.v. e sovrastante manto in fibro-cemento;
- copertura del tipo D.E.C.O. plan, con travi portanti del tipo ad H od Omega in c.a.p.

Con riferimento alle lastre di copertura in fibro-cemento, tenuto conto dell'epoca di realizzazione (anni 1987/1988) non è dato conoscere se le stesse contengono o meno minerali appartenenti al gruppo degli asbesti (amianto).

Per questo motivo nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari circa la presenza o meno nelle lastre di copertura in fibro-cemento di minerali appartenenti al gruppo asbesti (amianto) in quanto, di tale eventualità, è stato tenuto conto nella determinazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta; conseguentemente tutti i costi occorrenti per la rimozione/bonifica, ove necessario, restano a totale carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene;

- finestrature esterne realizzate con profili in ferro e/o alluminio;
- portoni esterni realizzati con struttura in acciaio e/o alluminio verniciato;
- locale ad uso magazzino pavimentato con massetto di tipo industriale in conglomerato cementizio armato additivato con indurenti superficiali al quarzo;
- impianto elettrico di tipo esterno alle murature con blindosbarra metallica e canalette rigide sia di tipo metallico che in PVC che serve anche le restanti contigue unità immobiliari (non oggetto di perizia);
- all'interno del laboratorio transitano numerose tubazioni collegate con la centrale termica relative ad impianti di riscaldamento /condizionamento a servizio delle unità immobiliari contigue (non oggetto di perizia);
- impianto antincendio non più funzionante e comunque non conforme alle vigenti normative in materia di sicurezza considerato che l'intero complesso artigianale/industriale risulta sprovvisto del Certificato di Prevenzione Incendi e/o della SCIA antincendio;
- impianto di illuminazione;
- impianto di messa a terra;
- contatore ENEL che serve anche altre porzioni contigue;
- allacciamento all'acquedotto comunale attraverso un unico contatore che serve tutte le unità immobiliari ad uso magazzino/laboratorio facenti parte del complesso artigianale/industriale.

Si precisa che l'intera lottizzazione non risulta servita dalla rete pubblica del gas-metano.

I piazzali esterni risultano pavimentati con conglomerato bituminoso, salvo piccole porzioni sul tergo destinate a verde.

Il lotto di terreno su cui insiste il complesso artigianale/industriale risulta recintato salvo per quanto attiene il confine con il mappale n. 727 (lato sud) privo di delimitazioni trattandosi di immobili attualmente sempre appartenenti al signor **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Pistoia è emerso che unici contratti di locazione afferenti gli immobili oggetto di perizia sono i due contratti registrati nell'anno 2021 ai numeri 29 et 1495 serie 3T, entrambi riferiti al fabbricato industriale costituente il lotto n. 1 (allegati con i n. 10 et 11).

Nel corso dell'accertamento sopralluogo del giorno 06/03/2023 presso il complesso artigianale-industriale il signor **** Omissis **** in qualità di usufruttuario generale e la signora **** Omissis **** in qualità di socio accomandatario della Società **** Omissis **** hanno dichiarato che l'unità immobiliare ad uso laboratorio contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 6 costituente il lotto n. 2 di perizia, unitamente a quelle contigue, risultano utilizzate dalla **** Omissis **** e **** Omissis **** e che non esistono contratti di locazione, comodato od altro, come può rilevarsi dal verbale unito con il n. 37.

In relazione a quanto sopra lo scrivente segnala che:

- oggetto sociale della **** Omissis **** è rappresentato dall'attività di compravendita immobiliare, amministrazione di condomini, valorizzazione e promozione immobiliare, realizzazione di edifici, attività di prestazione di garanzie reali e personali, etc.

Soci e titolari di cariche o qualifiche sono i signori:

- **** Omissis **** - Socio accomandatario, proprietaria della quota di partecipazione di Euro 238.545,36;
- **** Omissis **** - Socio accomandante, proprietario della quota di partecipazione di Euro 238.545,36;
- **** Omissis **** - Socio accomandante, proprietario della quota di partecipazione di Euro 238.545,36;
- **** Omissis **** - Socio accomandante, proprietario della quota di partecipazione di Euro 238.545,36;
- **** Omissis **** - Socio accomandante, proprietaria della quota di partecipazione di Euro 238.545,36.

Dalla visura camerale unita con il n. 3, risulta che la predetta società ha la sede legale in Larciano via Bartolini nc. 395/A e che non dispone di unità locali;

- oggetto sociale della Società **** Omissis **** è rappresentato dalla produzione e commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti per l'igiene e la pulizia della casa, uffici, negozi e della persona, ivi inclusi dispositivi di protezione individuale e anticontagio, quali mascherine, guanti, detergenti e disinfettanti etc.

Soci e titolari di cariche o qualifiche sono i signori:

- **** Omissis **** - proprietaria della quota nominale di Euro 4.000,00;
- **** Omissis **** - proprietario della quota nominale di Euro 4.000,00;
- **** Omissis **** - proprietario della quota nominale di Euro 4.000,00;
- **** Omissis **** proprietaria della quota nominale di Euro 106.000,00.

Dalla visura camerale unita con il n. 38, risulta che la predetta società ha la sede legale in Montecatini Terme via Ugo Foscolo senza n.c. e dispone di tre unità locali in Larciano e precisamente:

1 - presso l'unità locale n. PT/1 - Piazza Giolitti 225 - Larciano:

* attività esercitata: produzione mascherine chirurgiche

* attività secondaria esercitata: produzione di prodotti per l'igiene e la pulizia della casa e relativi accessori, commercio all'ingrosso di prodotti per l'igiene e la pulizia della casa e relativi accessori, dal 13/01/2011 commercio all'ingrosso di articoli per animali domestici e non, volativi e non, e commercio online di mascherine chirurgiche;

2 - presso l'unità locale n. PT/2 - Piazza Giolitti 223 - Larciano:

* attività esercitata: produzione di prodotti per l'igiene e la pulizia della casa e relativi accessori dal 01/01/2011

* attività secondaria esercitata: dal 13/01/2011 commercio all'ingrosso di prodotti per l'igiene e la pulizia della casa e relativi accessori; dal 13/01/2011 commercio all'ingrosso di articoli per animali domestici e non volativi e non;

3 - unità locale n. PT/3 - Piazza Giolitti 229 - Larciano:

* attività esercitata: produzione di prodotti per l'igiene e la pulizia della casa e relativi accessori dal 01/01/2011

* attività secondaria esercitata: dal 13/01/2011 commercio all'ingrosso di prodotti per l'igiene e la pulizia della casa e relativi accessori; dal 13/01/2011 commercio all'ingrosso di articoli per animali domestici e non



volatili e non.

Lo scrivente segnala infine che unica società che ha presentato nell'anno 2021 una richiesta di parere di conformità progetto di prevenzione incendi (D.P.R. 151/2011) al Comando Provinciale dei VV.F. di Pistoia è la Società "Eternal srl" come verrà meglio indicato nell'apposito capitolo intitolato "regolarità edilizia".

La suddetta richiesta di parere è riferita ai laboratori, uffici e centrale termica contraddistinti catastalmente dai mappali n. 728 sub. 6 - 728 sub. 7 - 728 sub. 5 et n. 727.

Tenuto conto:

- della tipologia costruttiva (capannone con struttura interamente prefabbricata);
- della destinazione d'uso a "laboratorio" prevista progettualmente per l'unità immobiliare;
- della superficie utile complessiva pari a mq. 730,00 (con esclusione del tunnel coperto);
- del cattivo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare;
- della mancanza di pareti divisorie o di altro tipo di delimitazione rispetto alle porzioni contigue e quindi della carenza di indipendenza funzionale;
- della promiscuità degli impianti con le unità immobiliari contigue;
- della dotazione di spazi esterni destinati a piazzali a comune con le altre unità immobiliari che compongono il complesso artigianale/industriale;

e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Larciano (e comuni limitrofi) per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, lo scrivente ritiene che l'indennità di occupazione per l'unità immobiliare ad uso laboratorio costituente il lotto n. 2 sia pari ad Euro 1.430,00 mensili (mq. 730 x €/mq. 1,96) corrispondente al valore locativo minimo per i laboratori (ridotto del 30% per tenere conto delle problematiche suesposte) risultante dalle interrogazioni presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre dell'anno 2022 (ultimo dato disponibile), come può rilevarsi dalle interrogazioni unite con il n. 16.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1982 al 13/07/1983	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi di Pescia	11/05/1982	12760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	04/06/1982	3465	2338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	24/05/1982	1732	226		
Dal 14/07/1983 al 21/06/1998	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Ciro Lenzi	14/07/1983	16747	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	12/08/1983	4776	3332
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	03/08/1983	2378	227
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico di costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme	22/06/1998	24301	10895
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/07/1998	5013	3347
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	13/07/1998	1	
Dal 22/06/1998 al 07/05/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico di conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme	22/06/1998	24301	10895
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/07/1998	5012	3346
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	13/07/1998	1	
Dal 08/05/2006 al 30/07/2023	**** Omissis ****	ricongiungimento di usufrutto del 07/05/2006- riunione di usufrutto per morte di (voltura n. 5469.1/2008- pratica n. PT0136538)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 17 la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio **Ciro Lenzi** di **Pescia** in data **11/05/1982** rep. **12760** (trascrizione Reg.Part. **2338** del **04/06/1982**);
- con il n. 18 l'atto ricevuto dal notaio **Raffaele Lenzi** di **San Marcello Pistoiese**, coadiutore del notaio **Ciro Lenzi** di **Pescia**, in data **14/07/1983** rep. **16747** (trascrizione Reg. Part. **3332** del **12/08/1983**);
- con il n. 19 l'atto pubblico di costituzione di società in accomandita semplice ai rogiti del notaio **Raffaele Lenzi** di **Montecatini Terme** in data **22/06/1998** rep. **24301/10895** (trascrizione Reg.Part. **3346** del **20/07/1998**);
- con il n. 20 l'atto pubblico di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio **Raffaele Lenzi** di **Montecatini Terme** in data **22/06/1998** rep. **24301/10895** (trascrizione Reg.Part. **3347** del **20/07/1998**);
- con il n. 8 il certificato di morte del signor **** Omissis **** deceduto a **Cerreto Guidi (FI)** il **07/05/2006** cui ha fatto seguito il ricongiungimento di usufrutto in favore del signor **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al **13/02/2023**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a **Pistoia** il **04/09/2013**
Reg. gen. **6309** - Reg. part. **1014**
Quota: **1/1**
Importo: € **500.000,00**
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € **250.000,00**
Interessi: € **250.000,00**

Percentuale interessi: 6,40 %

Rogante: notaio Raffaele Lenzi

Data: 02/09/2013

N° repertorio: 63719

N° raccolta: 36518

Note: Con il n. 21 viene unito l'atto pubblico di mutuo fondiario del 02/09/2013 rep. 63719/36518 con relativa nota di Iscrizione Reg. Part. 1014 del 04/09/2013.

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/10/2015

Reg. gen. 6611 - Reg. part. 1211

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4,046 %

Rogante: notaio Simone Calcinai di Firenze

Data: 14/09/2015

N° repertorio: 14051

N° raccolta: 12421

Note: Lo scrivente precisa che l'ipoteca volontaria colpisce oltre ai beni pignorati NCEU Larciano foglio 16 mappali 728 sub. 1 e 728 sub. 6 anche ulteriori beni appartenenti alla **** Omissis ****. Con il n.22 unisce la nota di Iscrizione Reg.Part. 1211 del 05/20/2015.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 25/03/2020 rep. 842

Iscritto a Pistoia il 16/04/2020

Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.219,98

Spese: € 2.476,50

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di usufrutto pari ad 1/1 di **** Omissis **** sui beni pignorati e su ulteriori beni di proprietà del signor **** Omissis **** anche un ulteriore immobile di esclusiva proprietà della signora **** Omissis ****. Con il n. 23 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 399 del 16/04/2020.

Trascrizioni

- **Atto pubblico di costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze del 16/03/2009 rep. 4335/3886**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2009

Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Con il n. 24 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 1857 del 16/04/2009 relativa alla costituzione di fondo patrimoniale riferito a numerosi beni immobili tra i quali figurano anche quelli costituenti i lotti n. 1 (NCEU Larciano F. 16 mapp. 728 sub. 1) e n. 2 (NCEU Larciano F. 16 mapp. 728

sub. 6 originato dal 728 sub. 2) oggetto di perizia; nel corso degli anni il fondo patrimoniale è stato oggetto di inefficacia parziale e di modifica, come rilevabile dalle annotazioni e trascrizioni che seguono.

- **verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pistoia rep. 2980 emesso da UNEP c/o Tribunale di Pistoia in data 12/09/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12526 - Reg. part. 8364

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 25 unisce l'atto di pignoramento immobiliare e la nota di Trascrizione Reg. Part. 8364 del 06/12/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni a trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **atto pubblico ai rogiti del notaio Calcinai Simone di Firenze in data 19/01/2012 rep. 9353/8393 per inefficacia parziale di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 03/02/2012

Reg. gen. 1117 - Reg. part. 115

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La domanda di annotazione è riferita ad inefficacia parziale della Trascrizione Reg. Part. 1857 del 16/04/2009 in quanto i coniugi **** Omissis **** hanno estromesso dal fondo patrimoniale alcuni beni immobili (diversi da quelli oggetto di perizia). Con il n. 26 si unisce la domanda di annotazione Reg. Part. 115 del 03/02/2012

- **Atto pubblico ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 02/09/2013 rep. 63718/36517 per modifica di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 20/09/2013

Reg. gen. 6561 - Reg. part. 4609

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La domanda di annotazione è riferita a modifica del fondo patrimoniale di cui alla Trascrizione Reg. Part. 1857 de 16/04/2009 in quanto i coniugi **** Omissis **** hanno convenuto di sciogliere il vincolo di fondo patrimoniale limitatamente al diritto di usufrutto generale spettante al signor **** Omissis **** sopra i due fabbricati artigianali/industriali costituenti i lotti n. 1 (mappale n. 728 sub. 1) et 2 (mappale n. 728 sub. 6, ex 728 sub. 2) e quindi liberare dal vincolo di fondo patrimoniale l'usufrutto generale vitalizio di proprietà del signor **** Omissis **** sui beni anzidetti. Con il n. 27 unisce l'atto pubblico di modifica di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio R. Lenzi di Montecatini Terme in data 02/09/2013 rep. 63178/36517 e la nota di trascrizione Reg. Part. 4609 del 20/09/2013

- **Atto pubblico ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 28/05/2018 rep. 73528/42718 per modifica di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 12/06/2018

Reg. gen. 4968 - Reg. part. 818

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La domanda di annotazione è riferita ad inefficacia parziale della Trascrizione Reg. Part. 1857 del 16/04/2009 in quanto i coniugi **** Omissis **** hanno estromesso dal fondo patrimoniale alcuni beni immobili (diversi da quelli oggetto di perizia). Con il n. 28 unisce la domanda di annotazione Reg. Part. 818 del 12/06/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 29 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate alla data del 13/02/2023 a carico degli immobili pignorati (mappale n. 728 sub. 1 costituente il lotto n. 1 e mappale 728 sub. 6, ex 728 sub. 2, costituente il lotto n. 2).



NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 28/02/2023 prot 2268 è rilevabile che l'area su cui sorge il laboratorio costituente il lotto n. 2 ricade secondo il Regolamento Urbanistico approvato, in zona urbanistica D1.2 (zone produttive di completamento) nell'ambito della quale gli interventi ammessi sono quelli descritti dagli articoli 55 - 57 delle NTA.

Con il n. 30 unisce il CDU prot. 2268 del 28/02/2023 rilasciato dal Comune di Larciano unitamente alle cartografie del RUC ed a stralcio delle norme tecniche di attuazione.

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso laboratorio costituente il lotto n. 2 è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati alle ditte utilizzatrici e non già alle ditte proprietarie:

* Concessione per la Esecuzione di opere n. 3 del 10/03/1986, rilasciata in data 04/04/1986 (Pratica edilizia n. 7) alla ditta individuale **** Omissis **** su domanda prot. gen. 4615 in data 23/10/1985 per nuova costruzione di complesso industriale con alloggio in Comune di Larciano Piazza Giolitti (unita con il n. 39).

Il nuovo complesso industriale in pratica costituisce un ampliamento sul lato sud del fabbricato industriale costituente il lotto n. 1 che precede edificato pochi anni prima in virtù della Concessione Edilizia n. 8 del 13/07/1973 (unita con il n. 31).

I due corpi di fabbrica erano uniti progettualmente da un tunnel coperto (denominato negli elaborati progettuali passaggio coperto) collocato sulla estremità lato ovest del complesso artigianale/industriale di nuova realizzazione.

- Concessione per la Esecuzione di Opere n. 22/A del 22/11/1988 rilasciata in data 25/11/1988 (pratica n. 50/1988) alla ditta **** Omissis **** su domanda del 02/12/1987 prot. Gen. 6886 (unita con il n 40), quale variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3/1986.

Per quanto concerne l'unità immobiliare ad uso laboratorio costituente il lotto n. 2, le modifiche di maggior rilievo oggetto della variante riguardavano la traslazione del tunnel di collegamento tra vecchio e nuovo complesso, previsto inizialmente sulla estremità lato ovest e realizzato viceversa sulla estremità lato est, oltre che la realizzazione nell'angolo sud-est del tunnel di un manufatto ad uso centrale termica a servizio dell'intero complesso.

Tuttavia, contrariamente a quanto dichiarato dal tecnico progettista e D.L Ing. Luigi Iacopini nella pratica strutturale e cioè che la variante non modificava le dimensioni plano altimetriche del nuovo complesso, le verifiche effettuate dallo scrivente hanno permesso di rilevare che il tunnel coperto oltre alla traslazione da



ovest ad est, è stato realizzato con dimensioni planimetriche notevolmente superiori a quelle autorizzate in quanto:

- la lunghezza in senso nord-sud, prevista progettualmente in mt. 20,00 risulta pari a circa mt. 22,80 con conseguente traslazione verso sud di mt. 2,80 del nuovo complesso industriale;
- la larghezza in senso est/ovest, prevista progettualmente in mt. 10,00, risulta pari a circa mt. 15,90.

In pratica la superficie coperta del tunnel è passata da mq. 200,00 (Mt. 20,00 x mt. 10,00) previsti progettualmente a mq. 362,52 (mt. 22,80 x mt. 15,90) realizzati, con un incremento di superficie coperta di mq. 162,52.

La maggiore superficie coperta del tunnel e la traslazione dell'edificio industriale verso sud di circa mt. 2,80 non è stata fatta figurare nelle tavole progettuali architettoniche unite alla Concessione Edilizia in variante n. 22/A del 22/11/1988 e conseguentemente neppure nella pratica strutturale in appresso menzionata.

Quanto sopra presumibilmente per il motivo che in base al contenuto della tavola 1M e 1S è rilevabile che la superficie coperta di progetto pari a mq. 1301 sommata a quella del capannone industriale preesistente costituente il lotto n. 1 (edificato in base alla C.E. n.8/1983) pari a mq. 1851, determinava una superficie coperta complessiva di mq. 3152 (mq. 1301 + mq. 1851) pressochè coincidente con la superficie max coperta ammissibile pari a mq. 3156.

In pratica, ove fosse stato dichiarato l'incremento di superficie coperta effettivamente realizzato rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia n. 3/1986 pari come già detto a mq. 162,52, ne sarebbe scaturita una violazione rispetto agli standard urbanistici quantomeno in relazione alla superficie coperta, considerato che quella realizzata pari a mq. 3314,50 (mq. 315,20 + mq. 162,50) sarebbe risultata notevolmente superiore a quella massima ammissibile in base allo strumento urbanistico all'epoca vigente, pari a mq. 3156,00 con la conseguenza che il progetto di variante non poteva essere approvato e ne sarebbero conseguiti procedimenti amministrativi e di natura penale per violazione alle norme edilizie ed urbanistiche ed anche a quelle antisismiche.

E' da notare che in sede di accampionamento catastale è stato proceduto ad inserire correttamente in mappa ed in planimetria l'ingombro planimetrico effettivo del tunnel coperto e tale circostanza dimostra che le opere abusive sono state realizzate in corso d'opera e perciò negli anni 1986/1988.

Lo scrivente segnala altresì che tra la documentazione fornita dal Comune di Larciano riferite alle Concessioni Edilizie n. 3/1986 e n. 22/A/1988 non figurano le comunicazioni di inizio e fine lavori e tantomeno richieste /rilascio del Certificato di Agibilità.

Con il n. 32 unisce la dichiarazione resa dal tecnico costruttore del Comune di Larciano con PEC del giorno 05/05/2023 in risposta alla nota dello scrivente del 26/04/2023 (acquisita al protocollo del Comune di Larciano in data 27/04/2023 al n. 4447 di protocollo generale) che indica quanto segue:

"In riferimento alla Sua richiesta pervenuta in data 27/04/2023 ed acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 4447 con la presente si comunica che ai nominativi da Lei indicati **** Omissis **** non risultano presentate e/o rilasciate pratiche di abitabilità/agibilità riferite ai capannoni artigianali di Piazza Giolitti oggetto della procedura esecutiva".

Dal punto di vista strutturale per la costruzione dei fabbricati artigianali/industriali in ampliamento realizzati negli anni 1986/1988 è stato depositato in data 19/02/1986 al n. 1438 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della ditta **** Omissis **** (proprietaria del terreno situato a sud contraddistinto dal mappale n. 727 non oggetto di perizia) e della ditta **** Omissis **** (proprietario del terreno contraddistinto dal mappale n. 728 oggetto di perizia) il progetto dei lavori strutturali ai sensi dell'art. 2 della L.R. 6/12/1982 n. 88 e dell'art. 4 della Legge 05/11/1971 n.1086 redatto dall'ing. Luigi Iacopini concernenti la costruzione di un laboratorio industriale con annesso magazzino, servizi ed abitazione in Comune di Larciano zona industriale, loc. Castelmartini, Piazza Giolitti, che ha dato origine alla pratica n. 4021 del 19/02/1986 del Registro zone sismiche.

In data 12/02/1988 al n. 1140 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia sono stati depositati elaborati tecnici relativi al progetto di variante con allegata dichiarazione del tecnico progettista e D.L. Ing. Luigi Iacopini attestante che le varianti hanno riguardato:



1) spostamento di pareti divisorie interne;
2) traslazione del tunnel di collegamento tra vecchio e nuovo complesso;
e che tali varianti non modificano le dimensioni plano altimetriche e le ipotesi di carico assunte per il calcolo e la verifica delle strutture portanti ai sensi della Legge in epigrafe.

In tale dichiarazione è indicato che al progetto di variante risultava allegato, in triplice copia, lo stato modificato di progetto; tuttavia in base alla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile è emerso che tale allegazione è consistita unicamente nel deposito delle tavole architettoniche relative allo stato modificato e sovrapposto che, come già detto, non raffigurano la reale situazione dei luoghi per quanto concerne la traslazione verso sud del nuovo complesso artigianale/industriale e la maggiore superficie coperta del tunnel. In data 25/02/1986 al n. 1657 di protocollo è stata depositata la comunicazione di Inizio Lavori con decorrenza dal giorno 07/03/1986 ed in data 05/03/1988 al n. 1825 di protocollo è stata depositata la relazione a lavori ultimati (nella quale è indicato che i lavori erano stati ultimati in data 01/03/1988) con nomina del collaudatore indicato nella persona dell'ing. Francesco Lacanà.

Il certificato di collaudo redatto dall'ing. Francesco Lacanà è stato redatto in data 10/03/1988 e depositato all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 12/03/1988 al n. 4021 dal quale è rilevabile che le ditte che hanno partecipato alla realizzazione dell'intervento erano le seguenti:

- Committenti: **** Omissis ****;
 - Progettista delle opere strutturali in c.a. normale e direttore dei lavori : dott. Ing. Luigi Iacopini;
 - Perizia geologica: dott. Roberto Chetani;
 - Relazione geotecnica sulle fondazione e relativi calcoli: dott.Ing. Goretti Massimo e dott. Ing. Fabrini Giovanni Luigi;
 - Progettista delle strutture prefabbricate: dott. Ing. Francesco Mori
 - Impresa costruttrice: Spinelli Carlo e Marcello snc di Larciano
 - Strutture prefabbricate: Società "Deco Prefabbricati srl" di Cartaldo
- Con il n. 41 unisce la documentazione più significativa relativa alla pratica sismica n. 4021 del 1/02/1986.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che unica pratica riferita al complesso artigianale/industriale è rappresentata dalla richiesta di parere di conformità progetto di prevenzione incendi (DPR 151/2011) redatta dall'ing. Lorenzo Testai per conto della Società **** Omissis **** e trasmessa al comando dei VV.F. di Pistoia dal SUAP di Larciano con prot. n. 4805/2021 (pratica VV.F. 22656).

Come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 42, la pratica risulta riferita alle attività esercitate all'interno delle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 728 sub. 6 (costituente il presente lotto n. 2); n. 728 sub. 5 (centrale termica comune ai sub. 1 - 6 - 7); n. 728 sub. 7 (magazzino contiguo ad est articolato su due piani fuori terra di proprietà della Società **** Omissis **** per la intera nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per l'usufrutto generale) et n. 727 (laboratorio a piano terra con magazzino ai piani terra e primo) di proprietà del signor **** Omissis ****.

Sulla base della relazione tecnica unita alla richiesta di parere di conformità progetto di prevenzione incendi redatta dall'ing. Lorenzo Testai è rilevabile che la pratica riguarda le seguenti attività secondo il DPR 151/2011:

- 70.1.B - locali adibiti a depositi di superficie lorda > 1000 mq. fino a 3000 mq. con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5000 Kg.

- 74.1.A - Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116kW" - Caldaia per uso riscaldamento di potenza termica fino a 350 Kw; ubicate presso lo stabilimento della **** Omissis **** situato in Piazza Giolitti n. 223, Larciano, Pistoia.

La richiesta di parere di conformità progetto di prevenzione incendi è stata sospesa con nota prot. 7384 del 02/07/2021 del Comando Provinciale dei VV.F. di Pistoia con la quale è stata richiesta documentazione integrativa necessaria per riavviare la pratica, documentazione mai trasmessa al competente Comando Provinciale dei VV.F. di Pistoia.

Conseguentemente tutti gli oneri e spese per la redazione della SCIA antincendio e per l'adeguamento del fabbricato e relativi impianti (elettrico, idrico etc) alle normative vigenti anche conseguenti al frazionamento del complesso artigianale/industriale in più unità immobiliari, restano a totale ed esclusivo carico della parte



che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per giungere al valore finale di stima.

Per quanto concerne l'attività esercitata da parte della Società **** Omissis **** all'interno del laboratorio, riferita allo stoccaggio di materia prima e prodotti finiti quali, materiale tessile, carta, cartoni, materiale plastico etc, lo scrivente reputa necessario che la società **** Omissis **** in conformità al progetto di prevenzione incendi, debba completare urgentemente l'iter per l'ottenimento della certificazione antincendio ed in particolare che venga integrata la pratica fornendo gli elementi evidenziati dal Comando Provinciale dei VV.F di Pistoia con la citata nota prot. 0007384 del 02/07/2021 e precisamente:

"- necessita giustificare la mancata richiesta di valutazione progetto per l'attività 38.1.B in quanto nella relazione si palesa la presenza di 4900 kg di fibre sintetiche e 4900 kg di fibre naturali, superando il quantitativo di 5000 kg (di fibre naturali e artificiali) previsto per l'assoggettamento al punto 38 del DPR 151/2001;

- esplicitare l'altezza di impilamento dei prodotti stoccati all'interno del capannone al fine della classificazione della velocità caratteristica prevalente di crescita dell'incendio, secondo quanto stabilito dalla tabella G.3.2 delle RTO;

- necessita presentare idoneo elaborato grafico rappresentante le sezioni e i prospetti del fabbricato nel formato dwf;

- necessita esplicitare la modalità di realizzazione delle pareti portanti e non portanti di altezza superiore rispettivamente a 4 ml e 8 ml, secondo le indicazioni dei punti S.2.15.1 e S.2.15.2 delle RTO;

- occorre specificare le caratteristiche di resistenza al fuoco della parete a cui è addossata l'area di ricarica dei muletti;

- necessita la presentazione di elaborato grafico da cui si evinca il calcolo dell'area di competenza delle aperture (R offset) secondo il punto S.8.5.3 della RTO;

- occorre specificare le modalità di utilizzo del tunnel di separazione con l'attività adiacente

- occorre evidenziare i percorsi di esodo dell'alloggio del custode, al fine della verifica della conformità con i dettami del punto S.4.5.3.4 della RTO;

- occorre relazionare in merito al montacarichi e alla sua rispondenza a quanto previsto dal capitolo V.3 della RTO".

Le ricerche effettuate con nota a mezzo PEC in data 15/02/2023 presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile di Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare che presso gli archivi della Regione Toscana, non esistono opere per emungimento acqua, presenti all'interno dei terreni di pertinenza del complesso immobiliare contraddistinto dal mappale n. 728 del foglio di mappa n. 16 del Catasto Terreni del Comune di Larciano.

Con il n. 34 unisce l'istanza formulata dallo scrivente a mezzo PEC in data 15/02/2023 (acquisita al n. 0079948 di protocollo del Genio Civile di Valdarno Centrale sede di Pistoia in pari data) e la nota di risposta trasmessa dalla Regione Toscana a mezzo PEC in data 16/02/2023.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si precisa comunque che non esiste l'impianto termico a servizio del laboratorio costituente il lotto n. 2.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici progettuali allegati alla Concessione per la esecuzione di opere n. 22/A del 22/11/1988 rilasciata in data 25/11/1988 (pratica n. 50/1988) quale variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3/1986 con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 (unito con il n. 1) è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità ed in particolare:

- diverso posizionamento del fabbricato comprendente, tra maggiore consistenza, il laboratorio costituente il lotto n. 1 di perizia, conseguente ad una traslazione a partire dal fabbricato industriale costruito negli anni 1983/1984 (lotto n. 1) verso sud di circa mt. 2,80; infatti la distanza tra il vecchio edificio ed il nuovo è passata da mt. 20,00 previsti progettualmente a circa mt 22,80,
- modifiche prospettiche e della copertura;
- realizzazione di tettoie che aggettano sulla corte comune;
- ampliamento della superficie coperta del tunnel di collegamento tra vecchio e nuovo edificio con incremento della superficie coperta pari a circa mq. 162,00;
- frazionamento della porzione di fabbricato artigianale appartenente alla **** Omissis **** e del signor **** Omissis **** originariamente contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 2 con formazione soltanto a livello catastale, di due distinte unità immobiliari, la prima delle quali collocata sul retro (lato ovest) contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 della perizia) e destinata a laboratorio e la seconda, collocata sul fronte lato est articolata su due piani e contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 7, destinata a magazzino, uffici con corte esclusiva.

Peraltro la regolarizzazione dal punto di vista edilizio di detta difformità rispetto a quanto autorizzato, imporrà oltre alla realizzazione di pareti divisorie, separazione degli impianti etc, anche la creazione di nuovi servizi igienici e quanto altro richiesto dalla Azienda USL e/o dal Comune di Larciano, il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene n. 2.

Alcune delle difformità riscontrate risulterebbero rientrare nelle tolleranze di legge, altre potranno essere regolarizzate mediante una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 (ovvero ai sensi dell'art. 206 della stessa Legge) il cui costo per sanzioni, spese tecniche, regolarizzazione catastale, rilascio Attestazione di Agibilità, etc, può essere quantificato in circa Euro 30.000,00 importo questo che verrà portato in detrazione dal valore commerciale del bene costituente il lotto n. 2.

Viceversa, per quanto concerne la difformità relativa alla maggiore superficie coperta dal tunnel interposto tra vecchio e nuovo edificio lo scrivente, rilevato che sussistono notevoli incertezze circa la possibilità di poter regolarizzare dal punto di vista edilizio, urbanistico e strutturale le opere abusivamente eseguite e che in ogni caso i costi di tali regolarizzazioni risulterebbero superiori al valore commerciale del tunnel coperto, ritiene di non dover attribuire alcun valore commerciale al bene stesso (tunnel coperto) demandando ogni e qualsiasi decisione al futuro aggiudicatario in ordine alla eventuale regolarizzazione, ovvero alla sua parziale rimessa in pristino in conformità alle previsioni progettuali, ovvero ancora alla sua completa demolizione (con eventuale ricostruzione di un tunnel coperto nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal nuovo strumento urbanistico).

In ogni caso, tutti gli oneri e spese occorrenti per dare attuazione alla ipotesi scelta dal futuro aggiudicatario restano a totale ed esclusivo carico dello stesso e con completo esonero da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere economico per la Procedura, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

Lo scrivente segnala infine che sussiste una ulteriore opera realizzata abusivamente che riguarda tutte le unità immobiliari che compongono il complesso artigianale/industriale, consistente nella tombatura del fosso demaniale denominato "fosso Riucciolo" e nella costruzione di un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera a delimitazione del piazzale comune lato ovest.

I costi e gli oneri necessari per la regolarizzazione delle opere di cui sopra restano a carico, pro-quota, di tutti



quanti i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari che compongono il complesso artigianale/industriale, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto l'intero complesso artigianale/industriale risulta di proprietà della **** Omissis ****.

Tuttavia nel futuro, a seguito della vendita frazionata delle unità immobiliari che lo compongono, dovrà essere regolamentato quanto meno l'uso dei beni comuni non censibili (corte e locale tecnico, comuni a più unità immobiliari).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti a: - **** Omissis **** con sede in Larciano (PT) per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà; - signor **** Omissis **** nato a Larciano (PT) il 24/03/1958 per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, in regime di separazione dei beni; sopra porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini, Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione il fabbricato industriale destinato progettualmente a "magazzino" edificato nei primi anni 1980 situato a nord ed avente accesso dal nc. 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi. Il fabbricato industriale, in non buone condizioni di conservazione a causa della totale mancanza di interventi manutentori, ha in pianta forma rettangolare e risulta articolato su un solo piano fuori terra; internamente è composto da due ampi locali ad uso magazzino con altezza di circa mt. 6,40, il primo dei quali con esposizione a nord-est e di maggiori dimensioni con ricavati al suo interno due locali ad uso ufficio, oltre ingresso, disimpegno, due servizi igienici e due locali doccia con antibagno ed il secondo locale, di minori dimensioni, con esposizione a nord-ovest. Il fabbricato ad uso magazzino dispone altresì di tettoie a protezione dei portoni di accesso che aggettano sulla corte (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) comune a tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso industriale/artigianale ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5. Il fabbricato dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso industriale/artigianale (rilevato che le restanti porzioni risultano par parte della Procedura esecutiva n. 200/2019 RGE Tribunale di Pistoia), e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio. In particolare lo scrivente segnala che, ove il magazzino costituente il presente lotto n. 1 venga trasferito a Società e/o soggetti diversi dall'aggiudicatario del lotto n. 2, il portone e le finestre presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) dovranno essere eliminate e quindi chiuse con muratura a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 1 (ovvero, ove il lotto n. 2 venga trasferito a terzi precedentemente al lotto n. 1 e l'aggiudicatario abbia necessità di provvedervi, senza attendere la vendita del lotto n. 1, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 2; quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti. Inoltre gli aggiudicatari dei due lotti dovranno sostenere, ciascuno per quanto di competenza e relativamente alle future necessità, gli oneri e spese necessarie per il distacco delle varie utenze e relativi impianti di distribuzione, rilevato che all'attualità tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare risultano di proprietà del signor **** Omissis **** e della **** Omissis **** per cui esiste una certa commistione e conseguenti servitù. E' fatta eccezione, relativamente al magazzino costituente il lotto n. 1, per la sola utenza elettrica, essendo lo stesso dotato di autonoma fornitura intestata alla locataria. Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso



Fucecchio. Il comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano fino a giungere al padule di Fucecchio. Nel territorio comunale sono insediate numerose attività artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 1, Categoria D7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 794.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fabbricato industriale destinato "a magazzino" con caratteristiche abbastanza diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale (e dei Comuni limitrofi) di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti



sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nei Comuni di Larciano e di Monsummano Terme di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

complesso artigianale-industriale situato in Comune di Larciano, zona industriale, comprendente due capannoni ad uso magazzino-deposito, realizzati con struttura interamente prefabbricata, il primo dei quali costruito nell'anno 1980 avente superficie di circa mq. 1880 ed altezza di mt. 6,70 ed il secondo realizzato nell'anno 1990 con superficie di mq. 2200 ed altezza di mt. 5,60 corredati da uffici, con superficie di circa mq. 200 e tunnel di collegamento tra i due capannoni con superficie di mq 400.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 2.300.000,00;
- sconto applicato all'offerta: 20%
- superficie convenzionale mq. 4400;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Fabbricato industriale situato in Comune di Monsummano Terme (PT) zona periferica, articolato su due piani fuori terra, corredato da uffici.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 650.000,00;
- sconto applicato all'offerta: 20%
- superficie convenzionale mq. 1.310;
- stato di conservazione: buono

* comparabile n. 3:

Capannone ad uso magazzino situato nel Comune di Larciano, con possibilità di essere trasformato in laboratorio.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 399.000,00;
- sconto applicato all'offerta: 20%
- superficie convenzionale mq. 520;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 1 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 794.000,00 (€ 819.000,00 detratti € 25.000,00 per regolarizzazione edilizia e catastale)

Lo scrivente unisce:

- con il n. 43 la brochure di vendita riferita ai comparabili utilizzati (lotto n. 1);

- con il n. 16 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 44 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fabbricato industriale destinato a magazzino, costituente lotto n. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229	1854,00 mq	428,26 €/mq	€ 794.000,00	100,00%	€ 794.000,00
				Valore di stima:	€ 794.000,00

Valore di stima: € 794.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 714.600,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il ripristino delle opere e degli impianti per rendere indipendenti le unità immobiliari;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso artigianale/industriale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per la regolarizzazione della tombatura del fosso Riucciolo e/o per la

esecuzione delle opere di adeguamento;

- delle incertezze circa i futuri costi da sostenere per a rimozione /bonifica delle lastre di copertura in fibrocemento.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti a: - **** Omissis **** con sede in Larciano (PT) per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà; - signor **** Omissis **** nato a Larciano (PT) il 24/03/1958 per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, in regime di separazione dei beni; sopra porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione l'unità immobiliare ad uso laboratorio edificata negli anni 1986/1988 situata nella parte centrale del complesso, con esposizione prevalente ad ovest e accesso dal nc. 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi. Detta porzione risulta articolata su un solo piano fuori terra e composta da un unico locale con altezza di circa mt. 5,67 con annesso tunnel coperto avente anch'esso altezza di mt. 5,67 che termina in corrispondenza della parete sud del capannone industriale costituente il lotto n. 1. La porzione anzidetta progettualmente destinata a laboratorio risulta collegata con altre porzioni contigue a sud e a est, in parte appartenenti alla medesima ditta proprietaria **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto, relativamente alla porzione ad est) ed in parte ad altra ditta (signor **** Omissis **** per la intera piana proprietà, relativamente alla porzione a sud). In pratica l'U.I. ad uso laboratorio risulta di fatto comunicante con le restanti unità immobiliari contraddistinte dai mappali 728 sub. 3 - 728 sub. 7 e 727 essendo priva di pareti divisorie interne od altro tipo di delimitazione fissa o mobile. Peraltro, per la costruzione delle due porzioni appartenenti a ditte diverse sono state rilasciate due distinte Concessioni Edilizie intestate non già alle ditte proprietarie bensì alla futura ditta utilizzatrice ditta **** Omissis **** (e perciò di fatto appartenente al suddetto che nel periodo della edificazione del complesso è risultato essere inizialmente pieno proprietario e successivamente usufruttuario generale). A livello catastale la porzione appartenente alla **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto relativamente alla porzione ad est, è stata ulteriormente suddivisa in due unità immobiliari la prima delle quali articolata su un solo piano fuori terra con esposizione prevalente ad ovest contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 di perizia) e la seconda articolata su due piani fuori terra e con esposizione prevalente ad est contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 7, comprendente: uffici, magazzini e servizi igienici al piano terra e locali ad uso magazzino ed uffici al piano primo, accessibile sia attraverso vano montacarichi che attraverso scala interna; quest'ultima porzione, unitamente a quella situata a sud di esclusiva proprietà del signor **** Omissis ****, risulta far parte di altra Procedura Esecutiva presso il Tribunale di Pistoia e precisamente della **** Omissis ****. La suddivisione a livello catastale delle porzioni anzidette realizzate in ampliamento negli anni 1986/1988 è avvenuta in modo irregolare essendo le unità immobiliari prive di indipendenza funzionale sia per quanto attiene le suddivisioni interne che per l'impiantistica, nonchè per la mancanza di servizi igienici limitatamente ad alcune porzioni. Le stesse pertanto potevano essere iscritte in Catasto separatamente (ed eventualmente anche intestate a ditte diverse) ma dovevano riportare la dizione "dichiarazione di porzione di U.I."; ai fini del classamento, a ciascun bene doveva essere attribuita la categoria e la classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto di due o più porzioni) mentre la rendita di competenza doveva essere associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza. Nelle planimetrie di ciascuna porzione doveva essere peraltro rappresentata



l'intera unità immobiliare utilizzando il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto doveva essere riportato nelle planimetrie per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto. L'Agenzia delle Entrate, dopo l'inserimento in atti di ciascuna dichiarazione, avrebbe provveduto ad inserire come annotazione relativa a ciascuna unità immobiliare, la dizione: "porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del foglio 16 particella 728 sub....., rendita attribuita alla porzione di U.I. ai fini fiscali" e ciò doveva avvenire per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti. In difetto di tali attività catastali l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 di perizia) non doveva essere accampionata separatamente rispetto a quella contigua ad est contraddistinta dal mappale n 728 sub. 7 (oggetto della Procedura Esecutiva **** Omissis ****). Il rispetto di tali principi catastali avrebbe consentito all'attualità una migliore commerciabilità dei beni e soprattutto avrebbe evitato deprezzamenti importanti conseguenti ai costi da sostenere per rendere funzionalmente indipendente le singole unità immobiliari oggetto di procedure esecutive diverse. L'unità immobiliare a uso laboratorio (costituente il lotto n. 2 di perizia) dispone di tettoia a protezione dell'accesso al tunnel coperto sul lato est e di altra tettoia sul lato ovest del laboratorio che aggettano entrambe sulla corte comune (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5. L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso industriale/artigianale (rilevato che le restanti porzioni risultano par parte della Procedura esecutiva **** Omissis **** Tribunale di Pistoia), e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio. In particolare lo scrivente segnala che ove il laboratorio costituente il lotto n. 2 venga trasferito a Società e/o soggetti diversi dall'aggiudicatario del lotto n. 1, il portone e le finestre presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) dovranno essere eliminate e quindi chiuse con muratura a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 1; comunque ove il lotto n. 2 venga trasferito a terzi precedentemente al lotto n. 1 e l'aggiudicatario abbia necessità di provvedervi senza attendere la vendita del lotto n. 1, l'eliminazione del portone e delle finestre dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 2; quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti. Inoltre gli aggiudicatari dei due lotti dovranno sostenere, ciascuno per quanto di competenza e relativamente alle future necessità, gli oneri e spese necessarie per il distacco delle varie utenze e dei relativi impianti di distribuzione e per il rifacimento di nuovi impianti indipendenti, rilevato che all'attualità tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare risultano appartenere al signor **** Omissis **** ed alla Società **** Omissis **** per cui esiste una commistione e conseguenti servitù. Anche in questo caso gli oneri dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario che per primo ne ha interesse, salvo poi poterne richiedere il rimborso pro-quota, ove ne ricorrano i presupposti, agli aggiudicatari delle restanti porzioni. Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio. Il comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano fino a giungere al padule di Fucecchio. Nel territorio comunale sono insediate numerose attività artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonchè attività a carattere prettamente agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 6, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 465.000,00
Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di



determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da porzione di un fabbricato artigianale/industriale destinato "a laboratorio" con caratteristiche abbastanza diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale e dei Comuni limitrofi di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi



valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nei Comuni di Larciano, Cerreto Guidi e Lamporecchio di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

capannone ad uso laboratorio con uffici e magazzini in Comune di Cerreto Guidi, loc. Stabbia.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 1.180.000,00;
- sconto applicato all'offerta: 20%
- superficie convenzionale mq. 1317;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Capannone ad uso laboratorio con sala espositiva e magazzino al piano terreno per una superficie commerciale di circa mq. 600 oltre spazi scoperti destinati a piazzale, con uffici al grezzo al piano primo per una superficie di circa mq. 250, situato in Comune di Larciano zona S.Rocco.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 650.000,00;
- sconto applicato all'offerta: 20%
- superficie convenzionale mq. 850;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

Capannone ad uso laboratorio situato nel Comune di Lamporecchio in zona industriale, composto da ampio stanzone ad uso laboratorio, uffici, archivio e servizi igienici, per una superficie complessiva di mq. 550 circa.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 450.000,00;
- sconto applicato all'offerta: 20%
- superficie convenzionale mq. 550;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 2 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 465.000,00 (€ 495.000,00 detratti € 30.000,00 per regolarizzazione edilizia e catastale)

Lo scrivente unisce:

- con il n. 45 la brochure di vendita riferita ai comparabili utilizzati (lotto n. 1);
- con il n. 16 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 46 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del laboratorio, costituente lotto n. 2



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229	745,00 mq	624,16 €/mq	€ 465.000,00	100,00%	€ 465.000,00
				Valore di stima:	€ 465.000,00

Valore di stima: € 465.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 418.500,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il ripristino delle opere e degli impianti per rendere indipendenti le unità immobiliari;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso artigianale/industriale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per la regolarizzazione della tombatura del fosso Riucchio e/o per la esecuzione delle opere di adeguamento;
- delle incertezze circa i futuri costi da sostenere per la rimozione /bonifica delle lastre di copertura in fibrocemento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

* Con nota a mezzo raccomandata AR e PEC in data 14-15/02/2023 (unita con il n. 47) lo scrivente ha comunicato agli esecutati ed al legale del creditore precedente l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali per la effettuazione dell'accertamento sopralluogo (02/03/2023 ore 15,30).

* con nota a mezzo PEC in data 24/02/2023 (unita con il n. 48) la Società esecutata ha comunicato allo scrivente ed al legale del creditore precedente lo spostamento del sopralluogo al giorno 06/03/2023 ore 15,00. - Il giorno 06 marzo 2023 alle ore 15,00 in Comune di Larciano, Piazza Giolitti nc. 229 presso gli immobili ad uso artigianale - industriale appartenenti alla parte esecutat & C. e del signor , sono iniziate le operazioni peritali alla presenza del sottoscritto CTU, di un collaboratore di studio e dei signori: ***** Omissis ***** e della signora ***** Omissis ***** in rappresentanza della Società "C.S. Immobiliare S.a.s. di ";

* ing. Giovanni Testai in qualità di Consulente di parte dei suddetti.

Lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare una ricognizione sommaria agli esterni del complesso immobiliare ed agli interni delle unità immobiliari di interesse, con rilevazione planimetrica ed altimetrica. Per documentare lo stato dei luoghi sono state scattate numerose fotografie digitali a colori, il tutto come meglio risulta dal verbale della riunione unito con il n. 37.

* Con nota trasmessa a mezzo lettera raccomandata AR/PEC 18/08/2023 (unita con il n. 49) lo scrivente ha trasmesso agli esecutati ed al legale del creditore precedente la Consulenza Tecnica d'Ufficio che precede, segnalando loro che possono essere depositate in PCT note alla relazione, sino a 15 giorni prima dell'udienza purchè sia stato provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche allo scrivente.

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 14/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:200 raffigurante la consistenza e distribuzione interna delle due unità immobiliari ad uso magazzino e laboratorio artigianale costituenti i lotti n. 1 et n. 2.
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni del fabbricato destinato a magazzino costituente il lotto n. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - visura camerale della Società C.S. Immobiliare s.a.s. di & C."
- ✓ N° 4 Altri allegati - estratto dell'atto di nascita per riassunto rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 14/02/2023 al nominativo della signor



- ✓ N° 5 Altri allegati - estratto per riassunto del registro degli atti di nascita rilasciato dal Comune di Larciano in data 22/02/2023 al nominativo del signor
- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 14/02/2023 al nominativo del signor
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificati contestuali di residenza di stato di famiglia con rapporti di parentela dei
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificato di morte del signor deceduto in
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione catastale afferente il fabbricato industriale costituente il lotto n. 1 e l'intero complesso artigianale/industriale
- ✓ N° 10 Altri allegati - 1° contratto di locazione del 23/12/2020 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pistoia nell'anno 2021 al n. 29 serie 3T relativo al lotto n. 1 insieme alla fattura n. 06 del 02/02/2023 di Euro 3.064,00 riferita all'affitto del mese di febbraio 2023
- ✓ N° 11 Altri allegati - 2° contratto di locazione del 15/03/2021 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pistoia nell'anno 2021 al n. 1495 serie 3T insieme alla fattura n. 04 del 31/01/2023 riferita all'affitto dal 15/01/2023 al 14/02/2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - PEC del giorno 15/05/2023 indirizzata alla Società conduttrice SEL Spa con sede in Lamporecchio ed alla Società proprietaria "Cxx."
- ✓ N° 13 Altri allegati - nota di risposta a mezzo PEC del giorno 25/05/2023 della Società
- ✓ N° 14 Altri allegati - PEC del giorno 27/05/2023 trasmessa dal CTU alla società locataria e, per conoscenza, alla società proprietaria (ed eseguita)
- ✓ N° 15 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 30/05/2023 della Società locataria
- ✓ N° 16 Altri allegati - interrogazione presso la banca dati delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 17 Altri allegati - scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di Pescia in data 11/005/1982 rep. 12760 (trascrizione Reg. Part. 2338 del 04/06/1982);
- ✓ N° 18 Altri allegati - atto ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di San Marcello Pistoiese coadiutore del notaio Ciro Lenzi di Pescia in data 14/07/1983 rep. 16747 (trascrizione Reg. part. 3332 del 12/08/1983)
- ✓ N° 19 Altri allegati - atto pubblico di costituzione di società in accomandita semplice ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 22/006/1998 rep. 24301/10895 (trascrizione Reg. Part. 3346 del 20/07/1998)
- ✓ N° 20 Altri allegati - atto pubblico di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 22/06/1998 rep. 24301/10895 (trascrizione Reg. Part. 3347 del 20/07/1998)
- ✓ N° 21 Altri allegati - atto pubblico di mutuo fondiario del 02/09/2013 rep. 63719/36518 con relativa nota di Iscrizione Reg. Part. 1014 del 04/09/2013
- ✓ N° 22 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg.Part. 1211 del 05/20/2015



- ✓ N° 23 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 399 del 16/04/2020
- ✓ N° 24 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 1857 del 16/04/2009 relativa alla costituzione di fondo patrimoniale riferito a numerosi beni immobili tra i quali figurano anche quelli costituenti i lotti n. 1 (NCEU Larciano F. 16 mapp. 728 sub. 1) e n. 2 (NCEU Larciano F. 16 mapp. 728 sub. 6 originato dal 728 sub. 2)
- ✓ N° 25 Altri allegati - atto di pignoramento immobiliare e la nota di Trascrizione Reg. Part. 8364 del 06/12/2022
- ✓ N° 26 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 115 del 03/02/2012
- ✓ N° 27 Altri allegati - atto pubblico di modifica di fondo patrimoniale ai rogiti del notaio R. Lenzi di Montecatini Terme in data 02/09/2013 rep. 63178/36517 e la nota di trascrizione Reg. Part. 4609 del 20/09/2013
- ✓ N° 28 Altri allegati - titolo della domanda di annotazione Reg. Part. 818 del 12/06/2018
- ✓ N° 29 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate alla data del 13/02/2023 a carico degli immobili pignorati (mappale n. 728 sub. 1 costituente il lotto n. 1 e mappale 728 sub. 6, ex 728 sub. 2, costituente il lotto n. 2)
- ✓ N° 30 Altri allegati - CDU prot. 2268 del 28/02/2023 rilasciato dal Comune di Larciano unitamente alle cartografie del RUC ed a stralcio delle norme tecniche di attuazione
- ✓ N° 31 Altri allegati - Concessione per la Esecuzione di Opere n. 8 del 13/07/1983 (fascicolo separato)
- ✓ N° 32 Altri allegati - dichiarazione resa dal tecnico costruttore del Comune di Larciano con PEC del giorno 05/05/2023 in risposta alla nota dello scrivente del 26/04/2023 (acquisita al protocollo del Comune di Larciano in data 27/04/2023 al n. 4447 di protocollo generale)
- ✓ N° 33 Altri allegati - documentazione più significativa relativa alla pratica sismica n. 1745
- ✓ N° 34 Altri allegati - istanza formulata dallo scrivente a mezzo PEC in data 15/02/2023 (acquisita al n. 0079948 di protocollo del Genio Civile di Valdarno Centrale sede di Pistoia in pari data) e la nota di risposta trasmessa dalla Regione Toscana a mezzo PEC in data 16/02/2023
- ✓ N° 35 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni dell'u.I. destinata a laboratorio (lotto n. 2) della corte e del locale tecnico entrambi a comune con altre U.I.
- ✓ N° 36 Altri allegati - documentazione catastale afferente l'unità immobiliare ad uso laboratorio costituente il lotto n. 2
- ✓ N° 37 Altri allegati - verbale di inizio operazioni peritali presso gli immobili pignorati del giorno 06/03/2023
- ✓ N° 38 Altri allegati - visura camerale della Società Eternal srl (utilizzatrice il lotto n. 2)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Concessione per la Esecuzione di opere n. 3 del 10/03/1986 (lotto n. 2) fascicolo separato
- ✓ N° 40 Altri allegati - Concessione per la Esecuzione di Opere n. 22/A del 22/11/1988 (lotto n. 2) fascicolo separato



- ✓ N° 41 Altri allegati - pratica sismica n. 4021 del 1/02/1986 del 19/02/1986 dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia (lotto n. 2) fascicolo separato
- ✓ N° 42 Altri allegati - richiesta di parere di conformità progetto di prevenzione incendi (FPR 151/2011) pratica VV.F. Comando Provinciale di Pistoia n. 22656 (fascicolo separato)
- ✓ N° 43 Altri allegati - brochure pubblicitarie per comparabili lotto n. 1
- ✓ N° 44 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA per valutazione lotto n. 1
- ✓ N° 45 Altri allegati - brochure pubblicitarie per comparabili lotto n. 2
- ✓ N° 46 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA per valutazione lotto n. 2
- ✓ N° 47 Altri allegati - nota a mezzo raccomandata AR e PEC in data 14-15/02/2023 trasmessa agli esecutari ed al legale del creditore procedente per comunicare avvenuta accettazione dell'incarico e la data di accertamento sopralluogo
- ✓ N° 48 Altri allegati - nota a mezzo Pec in data 24/02/2023 della Società esecutata per spostamento del sopralluogo
- ✓ N° 49 Altri allegati - nota trasmessa a mezzo lettera raccomandata AR/PEC 16/08/2023 per invio perizia tecnico estimativa al legale del creditore procedente ed agli esecutari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti a: - **** Omissis **** con sede in Larciano (PT) per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà; - signor **** Omissis **** nato a Larciano (PT) il 24/03/1958 per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, in regime di separazione dei beni; sopra porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini, Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione il fabbricato industriale destinato progettualmente a "magazzino" edificato nei primi anni 1980 situato a nord ed avente accesso dal nc. 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi. Il fabbricato industriale, in non buone condizioni di conservazione a causa della totale mancanza di interventi manutentori, ha in pianta forma rettangolare e risulta articolato su un solo piano fuori terra; internamente è composto da due ampi locali ad uso magazzino con altezza di circa mt. 6,40, il primo dei quali con esposizione a nord-est e di maggiori dimensioni con ricavati al suo interno due locali ad uso ufficio, oltre ingresso, disimpegno, due servizi igienici e due locali doccia con antibagno ed il secondo locale, di minori dimensioni, con esposizione a nord-ovest. Il fabbricato ad uso magazzino dispone altresì di tettoie a protezione dei portoni di accesso che aggettano sulla corte (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) comune a tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso industriale/artigianale ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5. Il fabbricato dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso industriale/artigianale (rilevato che le restanti porzioni risultano par parte della Procedura esecutiva n. 200/2019 RGE Tribunale di Pistoia), e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio. In particolare lo scrivente segnala che, ove il magazzino costituente il presente lotto n. 1 venga trasferito a Società e/o soggetti diversi dall'aggiudicatario del lotto n. 2, il portone e le finestre presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) dovranno essere eliminate e quindi chiuse con muratura a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 1 (ovvero, ove il lotto n. 2 venga trasferito a terzi precedentemente al lotto n. 1 e l'aggiudicatario abbia necessità di provvedervi, senza attendere la vendita del lotto n. 1, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 2; quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti. Inoltre gli aggiudicatari dei due lotti dovranno sostenere, ciascuno per quanto di competenza e relativamente alle future necessità, gli oneri e spese necessarie per il distacco delle varie utenze e relativi impianti di distribuzione, rilevato che all'attualità tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare risultano di proprietà del signor **** Omissis **** e della **** Omissis **** per cui esiste una certa commistione e conseguenti servitù. E' fatta eccezione, relativamente al magazzino costituente il lotto n. 1, per la sola utenza elettrica, essendo lo stesso dotato di autonoma fornitura intestata alla locataria. Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio. Il comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano fino a giungere al padule di Fucecchio. Nel territorio comunale sono insediate numerose attività artigianali specializzate nella produzione di materiali per la



casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonchè attività a carattere prettamente agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 1, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 28/02/2023 prot 2268 è rilevabile che l'area su cui sorge il fabbricato industriale costituente il lotto n. 1 ricade secondo il Regolamento Urbanistico approvato, in zona urbanistica D1.2 (zone produttive di completamento) nell'ambito della quale gli interventi ammessi sono quelli descritti dagli articoli 55 - 57 delle NTA. Con il n. 30 unisce il CDU prot. 2268 del 28/02/2023 rilasciato dal Comune di Larciano unitamente alle cartografie del RUC ed a stralcio delle norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 714.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti a: - **** Omissis **** con sede in Larciano (PT) per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà; - signor **** Omissis **** nato a Larciano (PT) il 24/03/1958 per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, in regime di separazione dei beni; sopra porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione l'unità immobiliare ad uso laboratorio edificata negli anni 1986/1988 situata nella parte centrale del complesso, con esposizione prevalente ad ovest e accesso dal nc. 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi. Detta porzione risulta articolata su un solo piano fuori terra e composta da un unico locale con altezza di circa mt. 5,67 con annesso tunnel coperto avente anch'esso altezza di mt. 5,67 che termina in corrispondenza della parete sud del capannone industriale costituente il lotto n. 1. La porzione anzidetta progettualmente destinata a laboratorio risulta collegata con altre porzioni contigue a sud e a est, in parte appartenenti alla medesima ditta proprietaria **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto, relativamente alla porzione ad est) ed in parte ad altra ditta (signor **** Omissis **** per la intera piana proprietà, relativamente alla porzione a sud). In pratica l'U.I. ad uso laboratorio risulta di fatto comunicante con le restanti unità immobiliari contraddistinte dai mappali 728 sub. 3 - 728 sub. 7 e 727 essendo priva di pareti divisorie interne od altro tipo di delimitazione fissa o mobile. Peraltro, per la costruzione delle due porzioni appartenenti a ditte diverse sono state rilasciate due distinte Concessioni Edilizie intestate non già alle ditte proprietarie bensì alla futura ditta utilizzatrice ditta **** Omissis **** (e perciò di fatto appartenente al suddetto che nel periodo della edificazione del complesso è risultato essere inizialmente pieno proprietario e successivamente usufruttuario generale). A livello catastale la porzione appartenente alla **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto relativamente alla porzione ad est, è stata ulteriormente suddivisa in due unità immobiliari la prima delle quali articolata su un solo piano fuori terra con esposizione prevalente ad ovest contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 di perizia) e la seconda articolata su due piani fuori terra e con esposizione prevalente ad est contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 7, comprendente: uffici, magazzini e servizi igienici al piano terra e locali ad uso magazzino ed uffici al piano primo, accessibile sia attraverso vano montacarichi che attraverso scala interna; quest'ultima porzione, unitamente a quella situata a sud di esclusiva proprietà del signor **** Omissis ****, risulta far parte di altra Procedura Esecutiva presso il Tribunale di Pistoia e precisamente della **** Omissis ****. La suddivisione a livello catastale delle porzioni anzidette realizzate in ampliamento negli anni 1986/1988 è avvenuta in modo irregolare essendo le unità immobiliari prive di indipendenza funzionale sia per quanto attiene le suddivisioni interne che per l'impiantistica, nonchè per la mancanza



di servizi igienici limitatamente ad alcune porzioni. Le stesse pertanto potevano essere iscritte in Catasto separatamente (ed eventualmente anche intestate a ditte diverse) ma dovevano riportare la dizione "dichiarazione di porzione di U.I."; ai fini del classamento, a ciascun bene doveva essere attribuita la categoria e la classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto di due o più porzioni) mentre la rendita di competenza doveva essere associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza. Nelle planimetrie di ciascuna porzione doveva essere peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare utilizzando il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto doveva essere riportato nelle planimetrie per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto. L'Agenzia delle Entrate, dopo l'inserimento in atti di ciascuna dichiarazione, avrebbe provveduto ad inserire come annotazione relativa a ciascuna unità immobiliare, la dizione: "porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del foglio 16 particella 728 sub....., rendita attribuita alla porzione di U.I. ai fini fiscali" e ciò doveva avvenire per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti. In difetto di tali attività catastali l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 di perizia) non doveva essere accampionata separatamente rispetto a quella contigua ad est contraddistinta dal mappale n 728 sub. 7 (oggetto della Procedura Esecutiva **** Omissis ****). Il rispetto di tali principi catastali avrebbe consentito all'attualità una migliore commerciabilità dei beni e soprattutto avrebbe evitato deprezzamenti importanti conseguenti ai costi da sostenere per rendere funzionalmente indipendente le singole unità immobiliari oggetto di procedure esecutive diverse. L'unità immobiliare a uso laboratorio (costituente il lotto n. 2 di perizia) dispone di tettoia a protezione dell'accesso al tunnel coperto sul lato est e di altra tettoia sul lato ovest del laboratorio che aggettano entrambe sulla corte comune (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5. L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso industriale/artigianale (rilevato che le restanti porzioni risultano par parte della Procedura esecutiva **** Omissis **** Tribunale di Pistoia), e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio. In particolare lo scrivente segnala che ove il laboratorio costituente il lotto n. 2 venga trasferito a Società e/o soggetti diversi dall'aggiudicatario del lotto n. 1, il portone e le finestre presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) dovranno essere eliminate e quindi chiuse con muratura a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 1; comunque ove il lotto n. 2 venga trasferito a terzi precedentemente al lotto n. 1 e l'aggiudicatario abbia necessità di provvedervi senza attendere la vendita del lotto n. 1, l'eliminazione del portone e delle finestre dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 2; quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti. Inoltre gli aggiudicatari dei due lotti dovranno sostenere, ciascuno per quanto di competenza e relativamente alle future necessità, gli oneri e spese necessarie per il distacco delle varie utenze e dei relativi impianti di distribuzione e per il rifacimento di nuovi impianti indipendenti, rilevato che all'attualità tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare risultano appartenere al signor **** Omissis **** ed alla Società **** Omissis **** per cui esiste una commistione e conseguenti servitù. Anche in questo caso gli oneri dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario che per primo ne ha interesse, salvo poi poterne richiedere il rimborso pro-quota, ove ne ricorrano i presupposti, agli aggiudicatari delle restanti porzioni. Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio. Il comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali



del Montalbano fino a giungere al padule di Fucecchio. Nel territorio comunale sono insediate numerose attività artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 6, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 28/02/2023 prot 2268 è rilevabile che l'area su cui sorge il laboratorio costituente il lotto n. 2 ricade secondo il Regolamento Urbanistico approvato, in zona urbanistica D1.2 (zone produttive di completamento) nell'ambito della quale gli interventi ammessi sono quelli descritti dagli articoli 55 - 57 delle NTA. Con il n. 30 unisce il CDU prot. 2268 del 28/02/2023 rilasciato dal Comune di Larciano unitamente alle cartografie del RUC ed a stralcio delle norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 418.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 714.600,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 1, Categoria D7	Superficie	1854,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato industriale si presenta in non buone condizioni di conservazione a causa della vetustà (costruzione risalente ai primi anni 1980), di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e della totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentorio nel corso degli anni.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti a: - **** Omissis **** con sede in Larciano (PT) per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà; - signor **** Omissis **** nato a Larciano (PT) il 24/03/1958 per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, in regime di separazione dei beni; sopra porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini, Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione il fabbricato industriale destinato progettualmente a "magazzino" edificato nei primi anni 1980 situato a nord ed avente accesso dal nc. 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi. Il fabbricato industriale, in non buone condizioni di conservazione a causa della totale mancanza di interventi manutentori, ha in pianta forma rettangolare e risulta articolato su un solo piano fuori terra; internamente è composto da due ampi locali ad uso magazzino con altezza di circa mt. 6,40, il primo dei quali con esposizione a nord-est e di maggiori dimensioni con ricavati al suo interno due locali ad uso ufficio, oltre ingresso, disimpegno, due servizi igienici e due locali doccia con antibagno ed il secondo locale, di minori dimensioni, con esposizione a nord-ovest. Il fabbricato ad uso magazzino dispone altresì di tettoie a protezione dei portoni di accesso che aggettano sulla corte (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) comune a tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso industriale/artigianale ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5. Il fabbricato dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso industriale/artigianale (rilevato che le restanti porzioni risultano par parte della Procedura esecutiva n. 200/2019 RGE Tribunale di Pistoia), e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio. In particolare lo scrivente segnala che, ove il magazzino costituente il presente lotto n. 1 venga trasferito a Società e/o soggetti diversi dall'aggiudicatario del lotto n. 2, il portone e le finestrate presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) dovranno essere eliminate e quindi chiuse con muratura a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 1 (ovvero, ove il lotto n. 2 venga trasferito a terzi precedentemente al lotto n. 1 e l'aggiudicatario abbia necessità di provvedervi, senza attendere la vendita del lotto n. 1, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 2; quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti. Inoltre gli aggiudicatari dei due lotti dovranno sostenere, ciascuno per quanto di competenza e relativamente alle future necessità, gli oneri e spese necessarie per il distacco delle varie utenze e relativi impianti di distribuzione, rilevato che all'attualità tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare risultano di proprietà del signor **** Omissis **** e della **** Omissis **** per cui esiste una certa commistione e conseguenti servitù. E' fatta eccezione, relativamente al magazzino costituente il lotto n. 1, per la sola utenza elettrica, essendo lo stesso dotato di autonoma fornitura intestata alla locataria. Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio. Il comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano fino a giungere al padule di Fucecchio. Nel territorio comunale sono insediate numerose attività artigianali specializzate nella produzione di materiali per la</p>		



	casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonchè attività a carattere prettamente agricolo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 418.500,00

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 229		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 6, Categoria D7	Superficie	745,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato artigianale si presenta in non buone condizioni di conservazione a causa della vetustà (costruzione risalente alla fine anni 1980), delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e della totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentorio nel corso degli anni.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti a: - **** Omissis **** con sede in Larciano (PT) per la quota di 1/1 (un primo) di nuda proprietà; - signor **** Omissis **** nato a Larciano (PT) il 24/03/1958 per la quota di 1/1 (un primo) di usufrutto, in regime di separazione dei beni; sopra porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione l'unità immobiliare ad uso laboratorio edificata negli anni 1986/1988 situata nella parte centrale del complesso, con esposizione prevalente ad ovest e accesso dal nc. 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi. Detta porzione risulta articolata su un solo piano fuori terra e composta da un unico locale con altezza di circa mt. 5,67 con annesso tunnel coperto avente anch'esso altezza di mt. 5,67 che termina in corrispondenza della parete sud del capannone industriale costituente il lotto n. 1. La porzione anzidetta progettualmente destinata a laboratorio risulta collegata con altre porzioni contigue a sud e a est, in parte appartenenti alla medesima ditta proprietaria **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto, relativamente alla porzione ad est) ed in parte ad altra ditta (signor **** Omissis **** per la intera piana proprietà, relativamente alla porzione a sud). In pratica l'U.I. ad uso laboratorio risulta di fatto comunicante con le restanti unità immobiliari contraddistinte dai mappali 728 sub. 3 - 728 sub. 7 e 727 essendo priva di pareti divisorie interne od altro tipo di delimitazione fissa o mobile. Peraltro, per la costruzione delle due porzioni appartenenti a ditte diverse sono state rilasciate due distinte Concessioni Edilizie intestate non già alle ditte proprietarie bensì alla futura ditta utilizzatrice ditta **** Omissis **** (e perciò di fatto appartenente al suddetto che nel periodo della edificazione del complesso è risultato essere inizialmente pieno proprietario e successivamente usufruttuario generale). A livello catastale la porzione appartenente alla **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà ed al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 di usufrutto relativamente alla porzione ad est, è stata ulteriormente suddivisa in due unità immobiliari la prima delle quali articolata su un solo piano fuori terra con esposizione prevalente ad ovest contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 di perizia) e la seconda articolata su due piani fuori terra e con esposizione prevalente ad est contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 7, comprendente: uffici, magazzini e servizi igienici al piano terra e locali ad uso magazzino ed uffici al piano primo, accessibile sia attraverso vano montacarichi che attraverso scala interna; quest'ultima porzione, unitamente a quella situata a sud di esclusiva proprietà del signor **** Omissis ****, risulta far parte di altra Procedura Esecutiva presso il Tribunale di Pistoia e precisamente della **** Omissis ****. La suddivisione a livello catastale delle porzioni anzidette realizzate in ampliamento negli anni 1986/1988 è avvenuta in modo irregolare essendo le unità immobiliari prive di indipendenza funzionale sia per quanto attiene le suddivisioni interne che per l'impiantistica, nonchè per la mancanza di servizi igienici limitatamente ad alcune porzioni. Le stesse pertanto potevano essere iscritte in Catasto separatamente (ed eventualmente anche intestate a ditte diverse) ma dovevano riportare la dizione "dichiarazione di porzione di U.I."; ai fini del classamento, a ciascun bene doveva essere attribuita la categoria e la classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto di due o più porzioni) mentre la rendita di competenza doveva essere associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza. Nelle planimetrie di ciascuna</p>		



	<p>porzione doveva essere peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare utilizzando il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto doveva essere riportato nelle planimetrie per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto. L'Agenzia delle Entrate, dopo l'inserimento in atti di ciascuna dichiarazione, avrebbe provveduto ad inserire come annotazione relativa a ciascuna unità immobiliare, la dizione: "porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del foglio 16 particella 728 sub....., rendita attribuita alla porzione di U.I. ai fini fiscali" e ciò doveva avvenire per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti. In difetto di tali attività catastali l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 di perizia) non doveva essere accampionata separatamente rispetto a quella contigua ad est contraddistinta dal mappale n 728 sub. 7 (oggetto della Procedura Esecutiva **** Omissis ****). Il rispetto di tali principi catastali avrebbe consentito all'attualità una migliore commerciabilità dei beni e soprattutto avrebbe evitato deprezzamenti importanti conseguenti ai costi da sostenere per rendere funzionalmente indipendente le singole unità immobiliari oggetto di procedure esecutive diverse. L'unità immobiliare a uso laboratorio (costituente il lotto n. 2 di perizia) dispone di tettoia a protezione dell'accesso al tunnel coperto sul lato est e di altra tettoia sul lato ovest del laboratorio che aggettano entrambe sulla corte comune (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5. L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso industriale/artigianale (rilevato che le restanti porzioni risultano par parte della Procedura esecutiva **** Omissis **** Tribunale di Pistoia), e dai titoli di provenienza al cui contenuto viene fatto espresso rinvio. In particolare lo scrivente segnala che ove il laboratorio costituente il lotto n. 2 venga trasferito a Società e/o soggetti diversi dall'aggiudicatario del lotto n. 1, il portone e le finestrate presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) dovranno essere eliminate e quindi chiuse con muratura a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 1; comunque ove il lotto n. 2 venga trasferito a terzi precedentemente al lotto n. 1 e l'aggiudicatario abbia necessità di provvedervi senza attendere la vendita del lotto n. 1, l'eliminazione del portone e delle finestrate dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto n. 2; quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti. Inoltre gli aggiudicatari dei due lotti dovranno sostenere, ciascuno per quanto di competenza e relativamente alle future necessità, gli oneri e spese necessarie per il distacco delle varie utenze e dei relativi impianti di distribuzione e per il rifacimento di nuovi impianti indipendenti, rilevato che all'attualità tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare risultano appartenere al signor **** Omissis **** ed alla Società **** Omissis **** per cui esiste una commistione e conseguenti servitù. Anche in questo caso gli oneri dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario che per primo ne ha interesse, salvo poi poterne richiedere il rimborso pro-quota, ove ne ricorrano i presupposti, agli aggiudicatari delle restanti porzioni. Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio. Il comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano fino a giungere al padule di Fucecchio. Nel territorio comunale sono insediate numerose attività artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonchè attività a carattere prettamente agricolo.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LARCIANO (PT) - LOC. CASTELMARTINI - PIAZZA GIOVANNI GIOLITTI NC. 229

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 04/09/2013
Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Interessi: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: notaio Raffaele Lenzi
Data: 02/09/2013
N° repertorio: 63719
N° raccolta: 36518
Note: Con il n. 21 viene unito l'atto pubblico di mutuo fondiario del 02/09/2013 rep. 63719/36518 con relativa nota di Iscrizione Reg. Part. 1014 del 04/09/2013.
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 05/10/2015
Reg. gen. 6611 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,046 %
Rogante: notaio Simone Calcinai di Firenze
Data: 14/09/2015
N° repertorio: 14051
N° raccolta: 12421
Note: Lo scrivente precisa che l'ipoteca volontaria colpisce oltre ai beni pignorati NCEU Larciano foglio 16 mappali 728 sub. 1 e 728 sub. 6 anche ulteriori beni appartenenti alla **** Omissis ****. Con il n.22 unisce la nota di Iscrizione Reg.Part. 1211 del 05/20/2015.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 25/03/2020 rep. 842
Iscritto a Pistoia il 16/04/2020
Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 115.219,98

Spese: € 2.476,50

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di usufrutto pari ad 1/1 di **** Omissis **** sui beni pignorati e su ulteriori beni di proprietà del signor **** Omissis **** anche un ulteriore immobile di esclusiva proprietà della signora **** Omissis ****. Con il n. 23 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 399 del 16/04/2020.

- **verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pistoia rep. 2980 emesso da UNEP c/o Tribunale di Pistoia in data 12/09/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12526 - Reg. part. 8364

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 25 unisce l'atto di pignoramento immobiliare e la nota di Trascrizione Reg. Part. 8364 del 06/12/2022

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A LARCIANO (PT) - LOC. CASTELMARTINI - PIAZZA GIOVANNI GIOLITTI NC. 229

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 04/09/2013

Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1014

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Interessi: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,40 %

Rogante: notaio Raffaele Lenzi

Data: 02/09/2013

N° repertorio: 63719

N° raccolta: 36518

Note: Con il n. 21 viene unito l'atto pubblico di mutuo fondiario del 02/09/2013 rep. 63719/36518 con relativa nota di Iscrizione Reg. Part. 1014 del 04/09/2013.

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 05/10/2015

Reg. gen. 6611 - Reg. part. 1211

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4,046 %

Rogante: notaio Simone Calcinaï di Firenze

Data: 14/09/2015

N° repertorio: 14051

N° raccolta: 12421

Note: Lo scrivente precisa che l'ipoteca volontaria colpisce oltre ai beni pignorati NCEU Larciano foglio 16 mappali 728 sub. 1 e 728 sub. 6 anche ulteriori beni appartenenti alla **** Omissis ****. Con il n.22 unisce la nota di Iscrizione Reg.Part. 1211 del 05/20/2015.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 25/03/2020 rep. 842

Iscritto a Pistoia il 16/04/2020

Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.219,98

Spese: € 2.476,50

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di usufrutto pari ad 1/1 di **** Omissis **** sui beni pignorati e su ulteriori beni di proprietà del signor **** Omissis **** anche un ulteriore immobile di esclusiva proprietà della signora **** Omissis ****. Con il n. 23 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 399 del 16/04/2020.

- **verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pistoia rep. 2980 emesso da UNEP c/o Tribunale di Pistoia in data 12/09/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12526 - Reg. part. 8364

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 25 unisce l'atto di pignoramento immobiliare e la nota di Trascrizione Reg. Part. 8364 del 06/12/2022

