
TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Romoli Riccardo, nella procedura 56/2025

SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa	9
Lotto 1	10
Descrizione	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	12
Titolarità	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	13
Confini	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	13
Consistenza	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	15

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	20
Provenienze Ventennali	20

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	21
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	23
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	29
Lotto 2	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34

Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 3	40
Descrizione	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	43
Patti	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 4.....	47
Descrizione	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali	50
Precisazioni.....	51
Patti	51
Stato conservativo	51
Parti Comuni.....	51

Servitù, censo, livello, usi civici	52
Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali	52
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	55
Regolarità edilizia	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 5	57
Descrizione	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità	58
Confini	58
Consistenza	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	60
Patti	60
Stato conservativo	60
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	61
Formalità pregiudizievoli	61
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 6	64
Descrizione	65
Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Titolarità	65
Confini	65
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali.....	66
Dati Catastali	67
Precisazioni.....	67
Patti	68

Stato conservativo	68
Parti Comuni.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione	68
Provenienze Ventennali	68
Formalità pregiudizievoli	70
Normativa urbanistica	70
Regolarità edilizia	70
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Stima / Formazione lotti.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	75
Lotto 3	77
Lotto 4	78
Lotto 5	79
Lotto 6	80
Riepilogo bando d'asta.....	83
Lotto 1	83
Lotto 2	85
Lotto 3	87
Lotto 4	87
Lotto 5	88
Lotto 6	88
Schema riassuntivo Procedura 56/2025.....	89
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 209.000,00	89
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	90
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 200,00	90
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 7.000,00	91
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.500,00	91
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	92
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	93
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO.....	93
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO.....	93
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,36, piano TERRA-PRIMO.....	94

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", via Val di Torbola	94
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Carpinetti", via Val di Torbola	94
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Uso di Sopra"	95
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Pineta" e "Scasso del Principe", strada vicinale del Tamburino	95

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Romoli Riccardo, con studio in Viale Europa, 7 - 51017 - Pescia (PT), email studioromoli@tin.it, PEC riccardo.romoli@geopec.it, Tel. 0572 477619, Fax 0572 477619, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,36, piano TERRA-PRIMO
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", via Val di Torbola
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Carpinetti", via Val di Torbola
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Uso di Sopra"
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Pineta" e "Scasso del Principe", strada vicinale del Tamburino

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Trattasi di un vecchio complesso artigianale per la realizzazione di serre agricole in strutture metalliche, da anni in disuso, costituito da un ampio edificio formato da più capannoni realizzati in tempi diversi, affiancati, comunicanti tra loro e formanti un unico corpo di fabbrica elevato in massima parte di un solo piano fuori terra ed in parte disposto su due piani, corredato da porzione di altro edificio di vestusta costruzione già adibita a uffici, nonché da circostante area pertinenziale in parte scoperta ed in parte coperta da ampie tettoie.

Il corpo di fabbrica principale è composto, al pianterreno da tre grandi locali già adibiti a laboratorio con altezze utili da ml.5.00 ca. (in gronda) a ml.6.00 circa (in colmo), da altro locale (stretto e lungo) sempre ad uso lavorazione, da vano utensileria, dal corpo servizi, con spogliatoi e servizi igienici, nonché dai seguenti locali tutti accessibili dall'esterno: locale già adibito a mensa, due centrali termiche ed un locale compressori, vari locali ad uso magazzino posti nella parte est dell'edificio; alcune zone dell'edificio sono interessate da solai che suddividono la volumetria dell'edificio in due piani; tali strutture sono in parte regolarmente autorizzate, in parte realizzate abusivamente. Queste ultime, non potendo essere sanate, sono soggette a demolizione e le loro superfici non verranno pertanto computate ai fini estimativi.

I solai regolari da un punto di vista urbanistico-edilizio sono quelli sovrastanti il locale compressori ed i due magazzini con accesso dall'esterno situati nell'angolo nord-est dell'edificio; questi ultimi sono tra loro collegati tramite pensilina-ballatoio esterno.

Da segnalare inoltre la presenza, sulla porzione sud della corte pertinenziale, di due serre con strutture portanti in acciaio e coperture/tamponature in teli di nylon. Anche tali strutture sono abusive e dovranno essere smantellate. Le stesse non saranno pertanto valorizzate ai fini estimativi.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Residua porzione del fabbricato posto a nord dell'edificio artigianale di cui al Bene 1, in parte elevato su due piani ed in parte di un solo piano fuori terra, al cui pianterreno sono ubicati gli uffici a servizio del predetto

edificio artigianale.

La porzione in esame è costituita da un piccolo appartamento di civile abitazione, indicato in passato come alloggio del custode a servizio del complesso artigianale di cui al Bene 1. Per tale motivo, nonché per il contesto in cui è inserito, con comunione di strutture ed impianti con il predetto complesso artigianale, si ritiene opportuno formare un unico lotto con il Bene 1.

L'abitazione, dotata di accesso autonomo segnato dal n°40 della via Prepassa ed ubicato sul fronte nord del fabbricato, risulta così composta: da piccolo ingresso, ripostiglio e vano scale al pianterreno, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, camera e bagno al primo piano.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Non è previsto, per la presente procedura, il deposito della documentazione ex art.567.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Non è previsto, per la presente procedura, il deposito della documentazione ex art.567.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.
Il complesso immobiliare sopra descritto, nella sua originale consistenza, pervenne in proprietà dello stesso per acquisti antecedentemente all'entrata in vigore del nuovo diritto di famiglia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.
Il complesso immobiliare sopra descritto, nella sua originale consistenza, pervenne in proprietà dello stesso per acquisti antecedentemente all'entrata in vigore del nuovo diritto di famiglia.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

A nord, via Prepassa, propr. **** Omissis ****; ad est, propr. **** Omissis ****, propr. **** Omissis ****; a sud, propr. **** Omissis ****, propr. **** Omissis ****; ad ovest, Torrente Pescia Morta ed altra propr. **** Omissis **** (Bene 3); s.s.a..

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

A nord, propr. **** Omissis ****; ad est, sud ed ovest, altra propr. **** Omissis **** (Bene 1); s.s.a..

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	930,00 mq	1020,00 mq	1	1020,00 mq	5,50 m	TERRA
Soppalchi	50,00 mq	60,00 mq	0,75	45,00 mq	2,50 m	PRIMO

Pensilina-ballatoio	12,00 mq	12,00 mq	0,15	1,80 mq	0,00 m	PRIMO
Tettoie	310,00 mq	315,00 mq	0,25	78,75 mq	5,00 m	TERRA
Uffici	76,00 mq	90,00 mq	1,50	135,00 mq	2,95 m	TERRA
Corte pertinenziale scoperta	2030,00 mq	2030,00 mq	0,10	203,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1483,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1483,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,90 m	TERRA, PRIMO
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1987 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 173, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.632,07 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale risultante dai pubblici registri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1987 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 173, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1^, Cons. 3,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 131,95 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale risultante dai pubblici registri.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	173	1		D1				5632,07 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale attualmente in atti, allegata alla presente, non risponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- non è rappresentata l'ampia tettoia ubicata sul fronte sud dell'edificio;
- sono graficamente rappresentati dei divisori interni tra locali lavorazione in realtà non presenti;
- sono state rilevate differenti aperture interne di comunicazione tra locali;
- alcune diverse altezze indicate rispetto a quelle rilevate.

E' inoltre da segnalare la mancata rappresentazione grafica sulla mappa catastale del fabbricato ubicato a nord dell'edificio artigianale, al cui pianterreno sono ubicati gli uffici. Tale discordanza è da imputare ad un errata rappresentazione grafica nel passaggio da cartaceo a digitale delle mappe catastali, in quanto sulla mappa cartacea pre-wegis il fabbricato era correttamente rappresentato.

Per la regolarizzazione di quanto sopra segnalato, sarà necessario depositare presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente allo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo

complessivo, tra competenze, imposte di legge e diritti catastali, pari ad € 2.500,00.-.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	96	173	2		A3	1^	3,5	44 mq	131,95 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Da segnalare la mancata rappresentazione grafica sulla mappa catastale del fabbricato di cui fa parte l'abitazione in esame. Tale discordanza è da imputare ad un'errata rappresentazione grafica nel passaggio da cartaceo a digitale delle mappe catastali, in quanto sulla mappa cartacea pre-digitalizzazione il fabbricato era correttamente rappresentato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Niente da segnalare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Niente da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Per il rilascio del titolo edilizio ottenuto per la realizzazione della tettoia ubicata in aderenza al fronte nord dell'edificio e di collegamento con il fabbricato staccato al cui pianterreno sono ubicati gli uffici, fu stipulata idonea convenzione con il Comune di Pescia con cui il Sig. **** Omissis **** si impegnava, per se e suoi aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso artigianale della citata tettoia. Il suddetto vincolo, nascente da atto Not.Ciro Lenzi del 17.07.1987, rep.26702, è stato trascritto a Pescia il 04.08.1987 al n°1876 reg.part..

Per il rilascio del titolo edilizio ottenuto per la realizzazione dell'ampia tettoia ubicata in aderenza al fronte sud dell'edificio, fu sottoscritto dal Sig. **** Omissis **** idoneo atto d'obbligo edilizio con cui lo stesso si impegnava, per se e suoi aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso artigianale della citata tettoia. Il suddetto atto è stato registrato a Pescia il 26.09.1991 al n°1916 serie III, NON trascritto presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Sempre in occasione del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione della tettoia sud, fu sottoscritta dai confinanti ad ovest (all'epoca Sigg.**** Omissis ****), una scrittura privata di autorizzazione in data 23.01.1991, registrata a Pescia il 27.09.1991 al n°1927 serie III, anch'essa NON trascritta.

(Ved. copia convenzioni, ALL.8).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Il complesso artigianale in esame è da da anni in disuso. Lo stesso si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, dotato di impianti vetusti, non più a norma e probabilmente non più funzionanti. Le utenze sono da tempo staccate. Da segnalare che buona parte della copertura dell'edificio artigianale e della porzione elevata del solo pianterreno del fabbricato staccato comprendente gli uffici, è costituita da lastre in ondulato di eternit.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

L'appartamento in esame ed il fabbricato di cui fa parte, si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, da ammodernare negli impianti, nelle finiture e negli infissi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti parti in comune con terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Dagli accertamenti ipocatastali svolti non sono state rilevate servitù trascritte a favore e/o a carico della proprietà in esame. Resta inteso che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Si precisa che:

- esistono patti/convenzioni richiamati e descritti al precedente paragrafo "Patti";
- l'impianto idrico del complesso artigianale era allacciato, assieme a quello dell'abitazione di cui al "Bene 2", del fabbricato di cui al "Bene 3" e della villetta di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, nudo proprietario, e **** Omissis ****, usufruttuario, confinante a nord con la proprietà in esame, ad un'unica utenza, con contatore ubicato nell'angolo nord-est degli uffici; in corrispondenza del contatore è possibile separare i vari impianti installando nuovi contatori;
- esiste un'auoclave con pozzo a servizio di tutti gli edifici suddetti;
- anche per l'impianto elettrico era presente un solo contatore a servizio di tutti gli edifici; dovranno essere pertanto richiesti nuovi allacci con possibili adeguamenti degli impianti, in base alle richieste dell'ente gestore del servizio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Dagli accertamenti ipocatastali svolti non sono state rilevate servitù trascritte a favore e/o a carico della proprietà in esame. Resta inteso che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Si precisa che:

- l'impianto idrico dell'abitazione era allacciato, assieme a quello complesso artigianale di cui al "Bene 1", del fabbricato di cui al "Bene 3" e della villetta di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, nudo proprietario, e **** Omissis ****, usufruttuario, posta a nord con la proprietà in esame, ad un'unica utenza, con contatore ubicato nell'angolo nord-est del fabbricato; in corrispondenza del contatore è possibile separare i vari impianti installando nuovi contatori;
- esiste un'auoclave con pozzo a servizio di tutti gli edifici suddetti;
- anche per l'impianto elettrico era presente un solo contatore a servizio di tutti gli edifici; dovranno essere pertanto richiesti nuovi allacci con possibili adeguamenti degli impianti, in base alle richieste dell'ente gestore del servizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

L'edificio artigianale è come detto costituito da più capannoni affiancati e comunicanti tra loro, realizzati in epoche diverse. Tutti hanno fondazioni in cls armato di tipo a plinto, strutture in acciaio (pilastri, travi e arcarecci), tamponature in muratura di laterizio, in parte a faccia-vista ed in parte rifinite con intonaco; i solai del primo piano sono in latero c.a. e acciaio; le coperture, sempre con struttura in acciaio, sono costituite in massima parte da pannelli in eternit ed in minima parte da ondulati plastici; le due tettoie presentano strutture simili, ma coperture interamente in ondulati plastici. Le pavimentazioni sono per lo più in malta cementizia di tipo industriale, ed in minima parte in clinker e ceramica. Gli infissi sono in ferro ed in ferro e vetro. Come detto non sono presenti impianti funzionanti.

L'edificio staccato ha struttura in muratura portante di laterizio, solai in latero c.a., coperture in parte ad una falda inclinata (per la porzione elevata del solo pianterreno) con pannelli ondulati in eternit sorretti da longherine in acciaio, e per la parte su due piani del tipo a capanna, con struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto con sovrastante manto in laterizio (coppi e tegole). Gli Uffici hanno pavimenti parte in clinker, parte in gres, parte in ceramica. Gli infissi sono parte in legno e vetro, parte in ferro, parte in alluminio e vetro. E' presente l'impianto elettrico, idrico, di climatizzazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

L'edificio di cui fa parte l'abitazione qui trattata, ha struttura in muratura portante di laterizio, solai in latero c.a., coperture in parte ad una falda inclinata (per la porzione elevata del solo pianterreno) con pannelli ondulati in eternit sorretti da longherine in acciaio, e per la parte su due piani del tipo a capanna, con struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto con sovrastante manto in laterizio (coppi e tegole). L'appartamento ha pavimentazioni in graniglia, rivestimenti in ceramica, scale rivestite in travertino, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetri semplici e scurioli interni; sono installati gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, quest'ultimo del tipo a termo-sifone, alimentato dalla caldaia a gasolio dell'edificio artigianale, dismessa dal 1995. Per gli allacci alle utenze si veda quanto sopra già precisato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da vincoli locativi, con la sola eccezione dell'ex locale mensa accessibile dal fronte ovest dell'edificio, che al momento del sopralluogo è risultato essere in uso a terzi senza titolo registrato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, che vi risiede stabilmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1970 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Elio Di Gloria	27/04/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	11/05/1970		948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/1971 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Elio Di Gloria	16/06/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	25/06/1971		1287
		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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1971 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Elio Di Gloria	16/06/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	25/06/1971		1287
		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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCIA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Pescia il 23/03/2022
 Reg. gen. 1585 - Reg. part. 244
 Quota: 1/1
 Importo: € 659.803,94
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 329.901,97
 Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
 Data: 22/03/2022
 N° repertorio: 1527/8922
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Pescia il 22/04/2024
 Reg. gen. 2401 - Reg. part. 299
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.709,32
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 85.354,66
 Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
 Data: 22/04/2024
 N° repertorio: 1835/8924

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
 Trascritto a Pescia il 07/11/2025
 Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità post decreto di trasferimento, dovranno essere corrisposte al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia le seguenti imposte:

- per ogni formalità oggetto di cancellazione, tassa ipotecaria di € 35,00.- ed imposta di bollo di € 59,00.-;
- per la cancellazione delle due ipoteche legali, la tassa ipotecaria pari allo 0,50% da calcolarsi sul minor importo tra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione;
- per la cancellazione della trascrizione della liquidazione giudiziale, la tassa ipotecari pari ad € 200,00.-.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCIA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione della suddetta formalità post decreto di trasferimento, sono comprese in quelle conteggiate per il Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Il complesso immobiliare sopra descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica" di cui all'art.26.9 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riporta integralmente.

26.9 - DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica.

1. Corrispondono a tutte le aree agricole periurbane presenti nel territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, destinate alla coltivazione e commercializzazione di ortaggi, fiori e piante. Pur inserite all'interno del territorio urbanizzato, esse corrispondono alle parti più esterne ai tessuti edilizi consolidati quando anche sfrangiati e oggetto di ricuciture e completamento urbano con il P.O.; esse sono potenzialmente riconducibili alla loro destinazione originaria di aree agricole facenti parte del territorio rurale ai sensi della L.R. 65/2014.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e funzioni:

attività agricole ortoflorovivaistiche;

attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse;

attività agrituristiche;

attività turistico-ricettive sottoforma sia di attività alberghiera che di attività extra-alberghiera in edifici esistenti;

attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;

attività agricole amatoriali;
realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
bonifiche agrarie;
tutela ambientale e degli ecosistemi;
gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico;
attività pubbliche o di interesse pubblico;
residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti;
residenza non agricola in fabbricati esistenti.

Le attività presenti e consentite in queste aree devono perseguire i seguenti obbiettivi:

- a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio attraverso la manutenzione dei fossi di scolo adiacenti agli appezzamenti occupati dalle colture vivaistiche;
- b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale;
- c) mantenere ordinato il paesaggio rurale periurbano;
- d) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico.
- e) recuperare alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica.

3. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali temporanei di cui all'art.24.4.1.

4. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali permanenti di cui all'art.24.4.2.

5. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali di cui all'art.24.4.3.ad esclusione dei manufatti di cui ai punti c), h), l).

6. Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 24.4.4. e 24.4.5.

7. Non sono consentiti gli interventi di cui all'art.24.4.6. e 24.4.7.

8. E' consentito l'utilizzo di immobili esistenti a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola di cui al presente articolo.

9. Sono consentite le attività agricole integrative di cui all'art.24.4.11 e l'agriturismo di cui all'art.24.4.12.

10. Sono consentiti gli interventi di cui di cui agli art.24.4.13 e 24.4.14.

11. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.24.5.

12. In tali aree valgono le disposizioni di cui all'art.24.6 sulla trasformazione dei manufatti a destinazione agricola.

13. In presenza di aggregati riconducibili alla fattispecie degli insediamenti minori di cui all'art.24.7 questi vengono regolamentati con schede-norma TU_tn trattandosi di insediamenti presenti in territorio urbanizzato.

14. In queste aree si devono rispettare le direttive , già definite per il territorio rurale caratterizzato dal 22 del PIT/PPR di cui 25.4.8.f. delle presenti norme:

migliorare la qualità ambientale e paesaggistica fermo restando il mantenimento della dinamicità e competitività economica del settore;

tutelare e conservare gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;

tutelare gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promuovere forme di incentivo finalizzate alla ricomposizione della sua continuità;

mettere a rete gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non culturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali ciclabili) che ne potenzino

realizzare aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica;

riqualificare le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche;

consolidare e definire i margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

15. Inoltre devono essere rispettati gli indirizzi contenuti al Capo 3.4.3. , "le aree a vocazione vivaistica" delle N.T.A. del P.T.C.P. di Pistoia.

Non sono presenti vincoli.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Il complesso immobiliare sopra descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica" di cui all'art.26.9 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riporta integralmente.

26.9 - DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica.

1. Corrispondono a tutte le aree agricole periurbane presenti nel territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, destinate alla coltivazione e commercializzazione di ortaggi, fiori e piante. Pur inserite all'interno del territorio urbanizzato, esse corrispondono alle parti più esterne ai tessuti edilizi consolidati quando anche sfrangiati e oggetto di ricutture e completamento urbano con il P.O.; esse sono potenzialmente riconducibili alla loro destinazione originaria di aree agricole facenti parte del territorio rurale ai sensi della L.R. 65/2014.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e funzioni:

attività agricole ortoflorovivaistiche;

attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse;

attività agrituristiche;

attività turistico-ricettive sottoforma sia di attività alberghiera che di attività extra-alberghiera in edifici esistenti;

attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;

attività agricole amatoriali;

realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;

bonifiche agrarie;

tutela ambientale e degli ecosistemi;

gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico;

attività pubbliche o di interesse pubblico;

residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti;

residenza non agricola in fabbricati esistenti.

Le attività presenti e consentite in queste aree devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio attraverso la manutenzione dei fossi di scolo adiacenti agli appezzamenti occupati dalle colture vivaistiche;

b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale;

c) mantenere ordinato il paesaggio rurale periurbano;

d) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico.

e) recuperare alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica.

3. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali temporanei di cui all'art.24.4.1.

4. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali permanenti di cui all'art.24.4.2.

5. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali di cui all'art.24.4.3.ad esclusione dei manufatti di cui ai punti c), h), l).

6. Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 24.4.4. e 24.4.5.

7. Non sono consentiti gli interventi di cui all'art.24.4.6. e 24.4.7.

8. E' consentito l'utilizzo di immobili esistenti a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola di cui al presente articolo.

9. Sono consentite le attività agricole integrative di cui all'art.24.4.11 e l'agriturismo di cui all'art.24.4.12.

10. Sono consentiti gli interventi di cui di cui agli art.24.4.13 e 24.4.14.
11. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.24.5.
12. In tali aree valgono le disposizioni di cui all'art.24.6 sulla trasformazione dei manufatti a destinazione agricola.
13. In presenza di aggregati riconducibili alla fattispecie degli insediamenti minori di cui all'art.24.7 questi vengono regolamentati con schede-norma TU_tn trattandosi di insediamenti presenti in territorio urbanizzato.
14. In queste aree si devono rispettare le direttive , già definite per il territorio rurale caratterizzato dal 22 del PIT/PPR di cui 25.4.8.f. delle presenti norme:
migliorare la qualità ambientale e paesaggistica fermo restando il mantenimento della dinamicità e competitività economica del settore;
tutelare e conservare gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;
tutelare gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promuovere forme di incentivo finalizzate alla ricomposizione della sua continuità;
mettere a rete gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non culturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali ciclabili) che ne potenzino
realizzare aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica;
riqualificare le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche;
consolidare e definire i margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti.
15. Inoltre devono essere rispettati gli indirizzi contenuti al Capo 3.4.3. , "le aree a vocazione vivaistica" delle N.T.A. del P.T.C.P. di Pistoia.

Non sono presenti vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

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

Gli edifici che compongono il bene in esame, risultano in parte edificati ante 1° settembre 1967 (per il fabbricato comprendente gli uffici), ed in parte successivamente a tale data (per l'intero edificio artigianale).

Il fabbricato artigianale è stato più precisamente realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n°164 del 28.09.1967, con relativa Agibilità n°8512 del 20.03.1971, entrambe rilasciate dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****;
- Licenza Edilizia n°288 del 11.11.1971 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****;
- Licenza Edilizia n°189 del 14.10.1974 e successiva Concessione Edilizia in Variante n°35 del 13.04.1977, con successivo Permesso di Agibilità n°2891/78-332 del 04.07.1980, tutte rilasciate dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n°6 dell'11.01.1982 e successiva Concessione Edilizia in Variante n°233 del 24.12.1986, entrambe rilasciate dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****;
- Autorizzazione Edilizia n°129 del 29.04.1992 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****.

Il fabbricato staccato comprendente i locali ad uso ufficio, è stato successivamente oggetto di ristrutturazione e manutenzione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°6 dell'11.01.1982 e successiva Concessione Edilizia in Variante n°233 del 24.12.1986, entrambe rilasciate dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****;
- Autorizzazione Edilizia n°549 del 13.10.1989 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****.

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.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi e quanto rilevato in loco, sono emerse le seguenti difformità realizzate nell'arco temporale 1980-1990, senza idoneo titolo:

1. nell'estrema porzione est dell'edificio, in corrispondenza dei vani magazzino accessibili dall'esterno, sono stati realizzati solai in latero c.a. e acciaio per la formazione di altrettanti sovrastanti locali sottotetto, raggiungibili attraverso scala e successivo soppalco in acciaio e legno ubicati nell'angolo sud-est, con parziale demolizione della tamponatura esterna fronte est;
2. sopra il corpo servizi, sopra il locale utensileria e sopra le due centrali termiche, sono stati realizzati solai praticabili non autorizzati, impiegati come ripostigli/magazzini;
3. sono state apportate modifiche interne all'edificio, quali demolizione di tamponature divisorie, apertura/chiusura di porte, diverse dimensioni dei locali interni adibiti a centrali termiche, vano compressori, vano utensilerie; corpo servizi;
4. nella porzione sud della corte pertinenziale, sono state realizzate due serre con struttura in acciaio e tamponature/coperture in teli di nylon, ed un piccolo tunnel sempre con struttura in acciaio.

Le difformità descritte ai punti 1. e 2., costituendo aumento di superficie edificata, non sono regolarizzabili; i locali sottotetto dovranno essere resi inaccessibili, mediante smontaggio delle scale ed il soppalco in ferro e legno per l'accesso agli stessi allestiti nell'angolo sud-est, nonché nella tamponatura delle porte di accesso e di comunicazione con i locali regolarmente autorizzati.

Anche la difformità descritta al punto 4. non può essere oggetto di sanatoria, in quanto non regolarizzabile. Le due serre dovranno pertanto essere smontate, smaltite per la parte in nylon e fatte ritirare da ditte specializzate nel recupero del ferro per la struttura in acciaio. Per tali incombenti è plausibile ipotizzare un costo indicativo e presuntivo pari a circa € 10.500,00.-, comprensivo d'i.v.a..

Le irregolarità di cui al punto 3. potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria edilizia da depositare presso il Comune di Pescia, con un costo indicativo e presuntivo, comprensivo di spese tecniche, imposte di legge e sanzioni, pari a circa € 5.500,00.-.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

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

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento qui descritto, risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

Lo stesso è stato successivamente oggetto di ristrutturazione e manutenzione in forza dei seguenti titoli edilizi:
- Concessione Edilizia n°6 dell'11.01.1982 e successiva Concessione Edilizia in Variante n°233 del 24.12.1986, entrambe rilasciate dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****;
- Autorizzazione Edilizia n°549 del 13.10.1989 rilasciata dal Comune di Pescia al Sig. **** Omissis ****.

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.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi e quanto rilevato in loco, sono emerse le seguenti difformità:

- non risulta rappresentata la parete divisoria che delimita il ripostiglio al pianterreno;
- al primo piano il solaio del cucinotto copre il vano scale, mentre sulla tavola grafica della C.E.6/1982 si ferma in corrispondenza del vano scale;
- sempre sulla citata tavola grafica, l'accesso alla camera avviene dal soggiorno, mentre in realtà avviene dal disimpegno;
- le due finestre di cucina e soggiorno, non corrispondono per ubicazione a quelle attuali.

Tali difformità, identificabili peraltro come meri errori grafici, potranno essere regolarizzati con idonea pratica di sanatoria edilizia da depositare presso il Comune di Pescia, con un costo indicativo e presuntivo, comprensivo di spese tecniche, imposte di legge e sanzioni, pari a circa € 3.500,00.-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fatto salvo quanto già indicato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" in merito alla commistione delle varie utenze.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fatto salvo quanto già indicato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" in merito alla commistione delle varie utenze.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,36, piano TERRA-PRIMO

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato di abitazione rurale di vecchia costruzione, ubicato nei pressi dei beni 1 e 2 in precedenza descritti, accessibile dalla pubblica viabilità (via Prepassa) esclusivamente attraverso la corte pertinenziale del contiguo complesso artigianale di cui al Bene 1, e precisamente tramite l'ampio cancello carrabile posto in corrispondenza dell'accesso al complesso dalla citata via.

Il fabbricato in esame è elevato di due piani fuori terra (T/1°) ed è corredato da piccola corte pertinenziale esclusiva, contigua e senza soluzione di continuità con quella a corredo del complesso artigianale di cui al Bene 1.

Sulla citata corte insistono alcuni manufatti accessori disposti lungo il confine ovest adibiti a ripostiglio ed altro corpo di fabbrica utilizzabile come rimessa.

L'unità abitativa, da tempo utilizzata come deposito-magazzino, risulta così composta: al pianterreno da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno e sottoscala, al primo piano da due disimpegni e tre camere sottotetto. I due livelli sono tra loro internamente collegati attraverso vano scale nella parte est e scala a chiocciola situata nell'angolo nord-ovest.

Gli accessori esterni sono costituiti da cinque piccoli ripostigli e dalla citata rimessa.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è previsto, per la presente procedura, il deposito della documentazione ex art.567.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

L'immobile qui descritto, nella sua originale consistenza, pervenne in proprietà dello stesso per acquisti antecedentemente all'entrata in vigore del nuovo diritto di famiglia.

CONFINI

A nord, via Prepassa; ad est e a sud, altra propr. **** Omissis **** (Bene 1); ad ovest, altra propr. **** Omissis **** (Bene 1); s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione rurale	130,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	2,70 m	TERRA, PRIMO
Accessori esterni	18,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,00 m	TERRA
Corte esclusiva	45,00 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				174,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1999 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 172 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00.01.82
Dal 30/07/2008 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 172 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.82
Dal 06/08/2008 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 172 Categoria A3 Cl.4^, Cons. 10,5 Superficie catastale 181 mq Rendita € 650,74

		Piano T-1
--	--	-----------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale risultante dai pubblici registri.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	172			A3	4^	10,5	181 mq	650,74 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente in atti non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi. In sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- è stata eliminata la parete divisoria tra cucina e ingresso-disimpegno;
- errata indicazione di alcune altezze interne.

Per la regolarizzazione delle citate difformità, sarà necessario depositare presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, una denuncia di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente allo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra competenze, imposte di legge e diritti catastali, pari ad € 900,00.-.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in esame si trova in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Prima di un suo riutilizzo per uso abitativo, lo stesso necessita di importanti opere di ristrutturazione con interessamento anche delle strutture, in particolare dei solai interpiano e della copertura. Gli impianti presenti sono vetusti e non a norma. Le finiture e gli infissi inadeguati.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti in comune con terzi, ad eccezione di quanto indicato al paragrafo "Servitù".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipocatastali svolti non sono state rilevate servitù trascritte a favore e/o a carico della proprietà in esame. Resta inteso che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Si precisa che:

- l'immobile qui descritto è come detto raggiungibile dalla via Prepassa attraverso servitù di passo da esercitare su porzione della corte pertinenziale del complesso artigianale di cui al Bene 1 (mappale 173), e precisamente dalla porzione di corte che dal cancello carrabile ubicato sulla via Prepassa giunge fino alla corte esclusiva del presente bene;
- l'impianto idrico risulta allacciato, assieme a quello del complesso artigianale di cui al "Bene 1", dell'abitazione di cui al "Bene 2" e della villetta di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, nudo proprietario, e **** Omissis ****, usufruttuario (mappale 174), ad un'unica utenza, con contatore ubicato nell'angolo nord-est del fabbricato adibito a uffici; in corrispondenza del contatore è possibile separare i vari impianti installando nuovi contatori;
- esiste un'auoclave con pozzo a servizio di tutti gli edifici suddetti;
- anche per l'impianto elettrico è presente un solo contatore a servizio di tutti gli edifici; dovranno essere pertanto richiesti nuovi allacci con possibili adeguamenti degli impianti, in base alle richieste dell'ente gestore del servizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in esame ha strutture portanti verticali in muratura mista pietra e laterizio, solai tra pianterreno e primo piano parte in longherine e tavelle, parte in struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto; la copertura, del tipo a capanna, è anch'essa in legno e cotto con manto in laterizio (coppi e tegole). I divisori interni sono in muratura di forati in laterizio. Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato; così parte delle facciate esterne, che per le residue porzioni sono in muratura faccia-vista. Gli infissi interni sono in legno, così quelli esterni con vetri semplici e scuroli interni. Le pavimentazioni sono per lo più in graniglia, ad eccezione della cucina ed il bagno che hanno pavimentazioni in gres. Sono installati gli impianti: idrico ed elettrico. Non sono presenti impianti di riscaldamento né di climatizzazione.

I manufatti accessori situati sulla corte pertinenziale esclusiva a sud dell'edificio, hanno strutture verticali in muratura di laterizio e coperture ad unica pendenza con travi e traversi in ferro a sorreggere la stre ondulate in eternit. Gli stessi non sono dotati di impianti.

Il complesso qui descritto necessita di importanti opere di ristrutturazione prima di un suo riutilizzo per la sua destinazione d'uso. Lo stesso infatti risulta da anni utilizzato come semplice deposito-magazzino. Le opere dovranno necessariamente interessare anche le parti strutturali dell'edificio principale, in quanto in sede di sopralluogo sono stati rilevati evidenti ammaloramenti della struttura lignea della copertura e importanti

oscillazioni dei solai del primo piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche svolte non sono emersi contratti di locazione registrati. Al momento del sopralluogo l'immobile qui descritto era nel possesso del Sig.**** Omissis ****, che ne deteneva le chiavi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1970 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Elio Di Gloria	27/04/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	11/05/1970		948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/1971 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Elio Di Gloria	16/06/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	25/06/1971		1287
		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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCIA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 07/11/2025
Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione della suddetta formalità post decreto di trasferimento, sono le seguenti:

- taxa ipotecaria € 35,00.-;
- imposta di bollo € 59,00.-;
- taxa ipotecaria € 200,00.-.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica" di cui all'art.26.9 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riporta integralmente.

26.9 - DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica.

1. Corrispondono a tutte le aree agricole periurbane presenti nel territorio urbanizzato, così come individuato

ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, destinate alla coltivazione e commercializzazione di ortaggi, fiori e piante. Pur inserite all'interno del territorio urbanizzato, esse corrispondono alle parti più esterne ai tessuti edilizi consolidati quando anche sfrangiati e oggetto di ricuciture e completamento urbano con il P.O.; esse sono potenzialmente riconducibili alla loro destinazione originaria di aree agricole facenti parte del territorio rurale ai sensi della L.R. 65/2014.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e funzioni:

attività agricole ortoflorovivaistiche;

attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse;

attività agrituristiche;

attività turistico-ricettive sottoforma sia di attività alberghiera che di attività extra-alberghiera in edifici esistenti;

attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;

attività agricole amatoriali;

realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;

bonifiche agrarie;

tutela ambientale e degli ecosistemi;

gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico;

attività pubbliche o di interesse pubblico;

residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti;

residenza non agricola in fabbricati esistenti.

Le attività presenti e consentite in queste aree devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio attraverso la manutenzione dei fossi di scolo adiacenti agli appezzamenti occupati dalle colture vivaistiche;

b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale;

c) mantenere ordinato il paesaggio rurale periurbano;

d) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico.

e) recuperare alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica.

3. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali temporanei di cui all'art.24.4.1.

4. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali permanenti di cui all'art.24.4.2.

5. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali di cui all'art.24.4.3.ad esclusione dei manufatti di cui ai punti c), h), l).

6. Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 24.4.4. e 24.4.5.

7. Non sono consentiti gli interventi di cui all'art.24.4.6. e 24.4.7.

8. E' consentito l'utilizzo di immobili esistenti a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola di cui al presente articolo.

9. Sono consentite le attività agricole integrative di cui all'art.24.4.11 e l'agriturismo di cui all'art.24.4.12.

10. Sono consentiti gli interventi di cui di cui agli art.24.4.13 e 24.4.14.

11. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.24.5.

12. In tali aree valgono le disposizioni di cui all'art.24.6 sulla trasformazione dei manufatti a destinazione agricola.

13. In presenza di aggregati riconducibili alla fattispecie degli insediamenti minori di cui all'art.24.7 questi vengono regolamentati con schede-norma TU_tn trattandosi di insediamenti presenti in territorio urbanizzato.

14. In queste aree si devono rispettare le direttive , già definite per il territorio rurale caratterizzato dal 22 del PIT/PPR di cui 25.4.8.f. delle presenti norme:

migliorare la qualità ambientale e paesaggistica fermo restando il mantenimento della dinamicità e competitività economica del settore;

tutelare e conservare gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;

tutelare gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promuovere forme di incentivo finalizzate alla ricomposizione della sua continuità;

mettere a rete gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non colturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali ciclabili) che ne potenzino

realizzare aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica;

riqualificare le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche;

consolidare e definire i margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

15. Inoltre devono essere rispettati gli indirizzi contenuti al Capo 3.4.3. , "le aree a vocazione vivaistica" delle N.T.A. del P.T.C.P. di Pistoia.

Il fabbricato rientra inoltre tra il patrimonio edilizio storicizzato indicato dal citato Piano Operativo Comunale, con classe di valore 4, i cui interventi sono normati dall'art.18.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e di cui si riporta di seguito letteralmente il contenuto:

18.4- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 4, che rivestono una importanza testimoniale e tipologica in rapporto sia al territorio rurale che al territorio urbanizzato.

2. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 e secondo le direttive tecniche di cui all'art.18.9. sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia Conservativa e Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Fedele. E' ammessa anche una Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S.E. esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente, se fattibile.

3. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto tipologico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, e paesaggistici. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art.14, purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale e con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R.

Non sono presenti ulteriori vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti, per l'edificio principale non sono emerse pratiche edilizie.

Lo stato legittimo dello stesso è quindi quello risultante dalle mappe d'impianto del Catasto Terreni e della prima planimetria catastale allegata al primo accampionamento.

Per quanto riguarda i locali accessori, gli stessi sono stati realizzati abusivamente nel 1964. Per la loro regolarizzazione è stata depositata presso il Comune di Pescia istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47 in data 30.09.1986 protoc.15152 (pratica di condono n°1670-1). Dall'analisi della citata pratica è emerso che la stessa risulta carente di tutta la documentazione (relazione tecnica, documentazione fotografica, elaborati grafici, dichiarazione sostitutiva epoca abusi, idoneità statica, ecc.), in quanto è presente la sola modulistica del condono oltre alla ricevuta di pagamento della relativa oblazione.

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.

Dai raffronti svolti tra quanto rilevato in loco e la documentazione tecnica raccolta, il sottoscritto ritiene siano da segnalare le seguenti difformità:

- demolizione della parete divisoria tra cucina e ingresso-disimpegno al pianterreno;
- tamponatura della porta di collegamento tra disimpegno e locale ubicato all'estremità est dell'edificio, sempre al pianterreno;
- realizzazione di scala a chiocciola interna in ferro, nell'angolo nord-est dell'edificio.

Quest'ultima, pur risultante sulla planimetria di primo accampionamento (risalente quest'ultima al 06.08.2008), è stata con molta probabilità realizzata post 1970.

Infine il fabbricato in esame è come detto un fabbricato rurale, e lo stesso dovrà pertanto essere deruralizzato in occasione della presentazione della prima pratica edilizia, con versamento degli oneri verdi.

Per la regolarizzazione di quanto sopra segnalato, dovranno pertanto essere depositate presso il Comune di Pescia le seguenti pratiche:

- integrazione completa della citata pratica di condono edilizio, per la definizione della stessa ed il rilascio della relativa concessione in sanatoria; per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo indicativo e presuntivo pari a circa € 3.500,00.- completo di competenze, imposte di legge e diritti comunali;
- idonea pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità rilevate; per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo indicativo e presuntivo pari a circa € 4.000,00.- completo di competenze, imposte di legge e sanzioni;
- pratica edilizia per la deruralizzazione dell'edificio e dei relativi accessori; per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo indicativo e presuntivo pari a circa € 12.000,00.- per oneri verdi e diritti comunali, ed € 2.000,00.- per competenze ed imposte di legge, e così per complessivi € 14.000,00.-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fatto salvo quanto già indicato al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" in merito alla commistione delle varie utenze.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", via Val di Torbola

DESCRIZIONE

Piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq.64, dalla forma triangolare e con giacitura leggermente declive, prospiciente la strada comunale (via Val di Torbola) dalla quale è direttamente accessibile.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è previsto, per la presente procedura, il deposito della documentazione ex art.567.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

A nord e ad est, propr. **** Omissis ****; a sud, via Val di Torbola; ad ovest, propr. **** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	64,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1995 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 461 Qualità ,
Dal 27/06/2006 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 461 Qualità Seminativo arborato Cl.5^ Superficie (ha are ca) 00.00.64 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,07

Il titolare catastale corrisponde a quello reale risultante dai pubblici registri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
27	461				Seminativ o arborato	5^	00.00.64	0,08 €	0,07 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno appare incolto. Sullo stesso sono presenti alcune piante di ulivo.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti in comune con terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipocatastali svolti non sono state rilevate servitù trascritte a favore e/o a carico della proprietà in esame. Resta inteso che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1995 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pescia	03/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	18/07/2006		2586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Carapelle	27/06/2006	21773	11353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	17/07/2006	4349	2586
		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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCIA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione della suddetta formalità post decreto di trasferimento, sono le seguenti:

- taxa ipotecaria € 35,00.-;
- imposta di bollo € 59,00.-;
- taxa ipotecaria € 200,00.-.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "E1: Parti del territorio rurale corrispondenti al Sistema della Montagna" di cui all'art.25.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Non sono presenti vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti, non sono emerse pratiche edilizia relative al terreno in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Carpinetti", via Val di Torbola

DESCRIZIONE

Vari appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, per lo più uniti tra loro in un unico corpo ed in minima parte separati dalla citata strada comunale, della superficie catastale di mq.5.270. Gli stessi sono in parte accessibili dalla via Val di Torbola ed in parte dallo stradello interpoderale che corre lungo il confine nord.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è previsto, per la presente procedura, il deposito della documentazione ex art.567.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

confinano complessivamente: a nord, propr. **** Omissis ****; ad est, propr. **** Omissis ****; a sud, propr. **** Omissis ****, propr. **** Omissis ****, via Val di Torbola; ad ovest, propr. **** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5270,00 mq	5270,00 mq	1	5270,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5270,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5270,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 142 Qualità ,,,,,,
Dal 01/09/1971 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 143 Qualità ,,,,,,
Dal 28/08/1990 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 117 Qualità Orto irriguo Cl.3^ Superficie (ha are ca) 00.18.90 Reddito dominicale € 106,40 Reddito agrario € 29,28
Dal 20/12/1990 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 145 Qualità Bosco ceduo Cl.3^ Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 20/12/1990 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 144 Qualità Bosco ceduo Cl.3^ Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,07
Dal 03/08/1995 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 146 Qualità ,,,,,,

Dal 03/08/1995 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 118 Qualità ,,,,,,
Dal 03/08/1995 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 568 Qualità ,,,,,,
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.5^ Superficie (ha are ca) 00.07.80 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,32
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Cl.6^ Superficie (ha are ca) 00.10.60 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,44
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 146 Qualità Bosco ceduo Cl.2^ Superficie (ha are ca) 00.05.40 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 143 Qualità Bosco ceduo Cl.3^ Superficie (ha are ca) 00.01.30 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 142 Qualità Bosco ceduo Cl.4^ Superficie (ha are ca) 00.03.90 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04

Il titolare catastale corrisponde a quello reale risultante dai pubblici registri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	118				Seminativo	5^	00.07.80	0,52 €	0,32 €	

36	146				Bosco ceduo	2^	00.05.40	0,17 €	0,08 €	
36	568				Seminativo arborato	6^	00.10.60	0,71 €	0,44 €	
36	144				Bosco ceduo	3^	00.04.40	0,07 €	0,07 €	
36	145				Bosco ceduo	3^	00.00.40	0,01 €	0,01 €	
36	117				Orto irriguo	3^	00.18.90	106,4 €	29,28 €	
36	142				Bosco ceduo	4^	00.03.90	0,04 €	0,04 €	
36	143				Bosco ceduo	3^	00.01.30	0,02 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che i terreni sopra descritti sono tutti boschivi. La qualità attualmente indicata in banca dati per i mappali 118 (catastalmente seminativo), 568 (catastalmente seminativo arborato) e 117 (catastalmente orto irriguo floreale), non corrisponde a quella reale (come detto bosco).

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno appare in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti in comune con terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipocatastali svolti non sono state rilevate servitù trascritte a favore e/o a carico della proprietà in esame. Resta inteso che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti.
Da segnalare la presenza sulle mappe catastali lungo l'intero confine nord, del tracciato di un vecchio stradello interpoderale utilizzato per l'accesso alla proprietà in esame e a quelle confinanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno boschivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1987 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Giuseppe Carapelle	07/11/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	03/12/1987		2706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/12/1988 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pescia	18/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	02/09/1989	3250	2169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/1990 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Raffaele Lenzi	28/08/1990	11501	4737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	20/09/1990	3411	2265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/1991 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Giuseppe Carapelle	20/12/1990	37228	572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	08/01/1991	117	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1995 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pescia	03/08/1995		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	18/07/2006		2586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Carapelle	27/06/2006	21773	11353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	17/07/2006	4349	2586
		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 risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

##I mappali 118, 146 e 568, sono pervenuti in proprietà del Sig. Braccini Guerrino per atto acquisto dalle Sig.re Mazzei Carlotta, Bianchi Rossella e Bianchi Liliana, con atto Not. Alberto Carapelle del 27.06.2006, trascritto a Pescia il 17.07.2006 al n°2586 reg.part..

Il mappale 118 era in precedenza pervenuto alle Sig.re Mazzei Carlotta, Bianchi Rossella e Bianchi Liliana, per successione di Mazzei Orlando apertasi in data 18.12.1988, trascritta a Pescia il 02.09.1989 al n.2169 reg.part.. I mappali 146 e 568 erano in precedenza pervenuti alle Sig.re Mazzei Carlotta, Bianchi Rossella e Bianchi Liliana, per successione di Carli Caterina apertasi in data 03.08.1995, trascritta a Pescia il 18.07.2006 al n.2586 reg.part..##

**** Omissis ****

##I mappali 142 e 143 sono pervenuti in proprietà del Sig. Braccini Guerrino, per acquisto dalla Sig.ra Michelotti Dora nata a Pescia (PT) il 13.08.1933, con atto Not. Giuseppe Carapelle del 27.06.2006, rep.21773, racc.11353, trascritto a Pescia il 17.07.2006 al n°2587 reg.part..

Per tali mappali non è stata riscontrata la provenienza in capo alla Sig.ra Michelotti Dora##

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCIA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione della suddetta formalità post decreto di trasferimento, sono le seguenti:

- taxa ipotecaria € 35,00.-;
- imposta di bollo € 59,00.-;
- taxa ipotecaria € 200,00.-.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "E1b - Parti del Sistema della Montagna interessato dal bosco" di cui all'art.25.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettere c) e g) del D.Lgs.42/2004, per la presenza del bosco e di un corso d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti, non sono emerse pratiche edilizie relative al terreno in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Uso di Sopra"

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, della superficie catastale di mq.1.630, raggiungibile dalla viabilità comunale attraverso strade vicinali e successivi stradelli interpoderali.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è previsto, per la presente procedura, il deposito della documentazione ex art.567.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

confinano: a nord e ad est, propr. Comune di Pescia; a sud, propr. **** Omissis ****; ad ovest, propr. **** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1630,00 mq	1630,00 mq	1	1630,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1630,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1630,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1995 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 75 Qualità Bosco ceduo
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 75 Qualità Bosco ceduo Cl.2^ Superficie (ha are ca) 00.16.30 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,25

Il titolare catastale corrisponde a quello reale risultante dai pubblici registri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	75				Bosco ceduo	2^	00.16.30	0,51 €	0,25 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno appare in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti in comune con terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipocatastali svolti non sono state rilevate servitù trascritte a favore e/o a carico della proprietà in esame. Resta inteso che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno boschivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1995 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pescia	03/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	18/07/2006		2586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Carapelle	27/06/2006	21773	11353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	17/07/2006	4349	2586
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCIA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione della suddetta formalità post decreto di trasferimento, sono le seguenti:

- taxa ipotecaria € 35,00.-;
- imposta di bollo € 59,00.-;
- taxa ipotecaria € 200,00.-.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "E1b - Parti del Sistema della Montagna interessato dal bosco" di cui all'art.25.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è inoltre assoggettata:

- a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera g) del D.Lgs.42/2004, per la presenza del bosco;
- a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti, non sono emerse pratiche edilizie relative al terreno in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Pineta" e "Scasso del Principe", strada vicinale del Tamburino

DESCRIZIONE

Quattro appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, staccati tra loro, della superficie catastale complessiva di mq.12.890, raggiungibili attraverso la strada vicinale del Tamburino e da successivi stradelli interpoderali.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è previsto, per la presente procedura, il deposito della documentazione ex art.567.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

Confinano complessivamente: propr.**** Omissis ****; propr. **** Omissis ****; propr. **** Omissis ****; propr.**** Omissis ****; propr.**** Omissis ****; strada comunale; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12890,00 mq	12890,00 mq	1	12890,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12890,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12890,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1988 al 03/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 235 Qualità ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Dal 18/12/1988 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 184 Qualità ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Dal 03/08/1995 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 235 Qualità ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Dal 03/08/1995 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 356 Qualità ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Dal 03/08/1995 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 173 Qualità ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 356 Qualità Castagneto da frutto Cl.4^ Superficie (ha are ca) 00.35.90 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,19
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 173 Qualità Castagneto da frutto Cl.4^ Superficie (ha are ca) 00.16.90 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,09

Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 184 Qualità Castagneto da frutto Cl.4^ Superficie (ha are ca) 00.72.10 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 0,37
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 235 Qualità Bosco ceduo Cl.3^ Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,06

Il titolare catastale corrisponde a quello reale risultante dai pubblici registri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	173				Castagneto da frutto	4^	00.16.90	0,44 €	0,09 €	
26	184				Castagneto da frutto	4^	00.72.10	1,86 €	0,37 €	
26	235				Bosco ceduo	3^	00.04.00	0,06 €	0,06 €	
26	356				Castagneto da frutto	4^	00.35.90	0,93 €	0,19 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno appare in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti in comune con terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipocatastali svolti non sono state rilevate servitù trascritte a favore e/o a carico della proprietà in esame. Resta inteso che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno boschivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1988 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pescia	18/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	02/09/1989	3250	2169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/1995 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pescia	03/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	18/07/2006		2586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2006 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Carapelle	27/06/2006	21773	11353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di PESCIA	17/07/2006	4349	2586
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCIA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione della suddetta formalità post decreto di trasferimento, sono le seguenti:

- taxa ipotecaria € 35,00.-;
- imposta di bollo € 59,00.-;
- taxa ipotecaria € 200,00.-.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "E1b - Parti del Sistema della Montagna interessato dal bosco" di cui all'art.25.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è inoltre assoggettata:

- a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera g) del D.Lgs.42/2004, per la presenza del bosco;
- a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti, non sono emerse pratiche edilizie relative al terreno in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa, 38, piano TERRA-PRIMO

Trattasi di un vecchio complesso artigianale per la realizzazione di serre agricole in strutture metalliche, da anni in disuso, costituito da un ampio edificio formato da più capannoni realizzati in tempi diversi, affiancati, comunicanti tra loro e formanti un unico corpo di fabbrica elevato in massima parte di un solo piano fuori terra ed in parte disposto su due piani, corredato da porzione di altro edificio di vestusta costruzione già adibita a uffici, nonché da circostante area pertinenziale in parte scoperta ed in parte coperta da ampie tettoie. Il corpo di fabbrica principale è composto, al pianterreno da tre grandi locali già adibiti a laboratorio con altezze utili da ml.5.00 ca. (in gronda) a ml.6.00 circa (in colmo), da altro locale (stretto e lungo) sempre ad uso lavorazione, da vano utensileria, dal corpo servizi, con spogliatoi e servizi igienici, nonché dai seguenti locali tutti accessibili dall'esterno: locale già adibito a mensa, due centrali termiche ed un locale compressori, vari locali ad uso magazzino posti nella parte est dell'edificio; alcune zone dell'edificio sono interessate da solai che suddividono la volumetria dell'edificio in due piani; tali strutture sono in parte regolarmente autorizzate, in parte realizzate abusivamente. Queste ultime, non potendo essere sanate, sono soggette a demolizione e le loro superfici non verranno pertanto computate ai fini estimativi. I solai regolari da un punto di vista urbanistico-edilizio sono quelli sovrastanti il locale compressori ed i due magazzini con accesso dall'esterno situati nell'angolo nord-est dell'edificio; questi ultimi sono tra loro collegati tramite pensilina-ballatoio esterno. Da segnalare inoltre la presenza, sulla porzione sud della corte pertinenziale, di due serre con strutture portanti in acciaio e coperture/tamponature in teli di nylon. Anche tali strutture sono abusive e dovranno essere smantellate. Le stesse non saranno pertanto valorizzate ai fini estimativi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 173, Sub. 1, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 222.532,50

L'immobile in esame è situato nella località Alberghi del Comune di Pescia ed è raggiungibile unicamente dalla via Prepassa, traversa della via degli Alberghi. La zona è caratterizzata da un territorio prevalentemente agricolo pianeggiante con presenza di attività orto-floro-vivaistiche, posto tra il locale edificato residenziale ed il fiume Pescia.

Si tratta quindi di una zona a prevalente destinazione agricola, come evidenziato del resto anche dalle previsioni del vigente strumento urbanistico comunale, servita peraltro da una poco adeguata viabilità e non visibile dalla viabilità principale.

Il complesso, avente destinazione artigianale, è ubicato pertanto in una zona non vocata a tale destinazione e che non presenta altre realtà simili in zona.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, lo scrivente ha eseguito le indagini di rito presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, nonché visionato numerosi annunci immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre visionato:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "E4 - Suburbana, frazioni di pianura", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (capannoni tipici) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.350,00.- ad un massimo di €/mq.600,00.-;
- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Frazioni

pedecollinari e di pianura” e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (capannoni tipici) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.284,00.- ad un massimo di €/mq.437,00.-.

Dalle indagini svolte sono stati riscontrati i seguenti annunci immobiliari:

- annuncio EK-126867699 del 23.02.2026 - **** Omissis **** - inerente un capannone artigianale situato nella frazione Collodi del Comune di Pescia, a circa 3 kmt. dall'immobile in esame, della superficie commerciale ragguagliata complessiva di mq.500 - Prezzo richiesto € 210.000,00.- (Valore unitario richiesto €/mq.420,00.-);

- annuncio EK-121370072 del 15.03.2026 - Annuncio da privato - inerente altro capannone artigianale situato nella frazione Collodi del Comune di Pescia, a circa 4 kmt. dall'immobile in esame, della superficie commerciale ragguagliata complessiva di mq.1.378 - Prezzo richiesto € 380.000,00.- (Valore unitario richiesto €/mq.276,00.-).

(Ved. comparabili, all.9).

Il sottoscritto, valutate le caratteristiche dei due stabili di cui ai citati annunci, ha adottato il valore unitario scaturito dal secondo annuncio, pari ad €/mq.276,00.-, al quale ha applicato un abbattimento del 15%, trattandosi di valore richiesto soggetto a trattativa e quindi a ribasso, ottenendo così un valore unitario corretto di €/mq.235,00.-.

Al fine di soppesare le pessime condizioni di manutenzione e conservazione dell'edificio oggetto di stima, la sua più datata epoca di costruzione rispetto a quella del comparabile adottato, la presenza di pannelli in eternit per circa l'80% della sua copertura, l'infelice ubicazione, lo scrivente ha poi applicato un coefficiente riduttivo pari allo 0,65, ottenendo un valore unitario finale, in c.t., pari ad €/mq.150,00.- che ha impiegato per la valutazione del bene.

Nel calcolo del valore unitario sopra indicato, è stato quindi tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dell'epoca di costruzione, del suo stato manutentivo e conservativo, della necessità di operare consistenti interventi di ammodernamento, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione e del contesto in cui è inserito, delle previsioni del vigente strumento urbanistico.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta ragguagliata (al lordo dei muri).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO

Residua porzione del fabbricato posto a nord dell'edificio artigianale di cui al Bene 1, in parte elevato su due piani ed in parte di un solo piano fuori terra, al cui pianterreno sono ubicati gli uffici a servizio del predetto edificio artigianale. La porzione in esame è costituita da un piccolo appartamento di civile abitazione, indicato in passato come alloggio del custode a servizio del complesso artigianale di cui al Bene 1. Per tale motivo, nonché per il contesto in cui è inserito, con comunione di strutture ed impianti con il predetto complesso artigianale, si ritiene opportuno formare un unico lotto con il Bene 1. L'abitazione, dotata di accesso autonomo segnato dal n°c°40 della via Prepassa ed ubicato sul fronte nord del fabbricato, risulta così composta: da piccolo ingresso, ripostiglio e vano scale al pianterreno, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, camera e bagno al primo piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 173, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 20.700,00

L'unità abitativa in esame costituisce di fatto porzione del complesso artigianale di cui al precedente Bene 1, dal quale risulta difficile pensare di scinderla. Infatti pur essendo dotata di un accesso autonomo, è ubicata al primo piano del fabbricato adibito a uffici del citato complesso artigianale e le sue finestre affacciano sulle coperture del capannone. Non è inoltre dotata di una seppur minima area

pertinenziale, nè di un posto auto. Da considerare inoltre la commistione degli impianti presenti nell'abitazione con quelli del complesso artigianale, come sopra precisato. Da segnalare infine che l'appartamento era stato indicato quale alloggio del custode sulla C.E. n°6/1982.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, data la particolarità dell'immobile in esame con evidenti differenze rispetto alle caratteristiche peculiari della classica unità residenziale, il sottoscritto ha optato per adottare il valore unitario utilizzato per la stima del capannone artigianale, al quale ha applicato un coefficiente di maggiorazione pari a 3,00 al fine di considerare comunque le diverse caratteristiche costruttive dei due immobili ed il differente costo di costruzione che ne deriva, ottenendo così un valore unitario pari ad €/mq.450,00.-.

Nell'attribuire tale valore sono state ovviamente altresì considerate le condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dell'epoca di costruzione, del suo stato manutentivo e conservativo, della necessità di operare consistenti interventi di ammodernamento, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione e del contesto in cui è inserito, delle previsioni del vigente strumento urbanistico.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO	1483,55 mq	150,00 €/mq	€ 222.532,50	100,00%	€ 222.532,50
Bene N° 2 - Appartamento Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO	46,00 mq	450,00 €/mq	€ 20.700,00	100,00%	€ 20.700,00
				Valore di stima:	€ 243.232,50

Valore di stima: € 243.232,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	16.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale Bene 1	2.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 2	3.500,00	€
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 209.000,00

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Al valore stimato, come sopra precisato, è stato applicato un deprezzamento del 5% per disagi e tempi di attesa per il futuro aggiudicatario.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,36, piano TERRA-PRIMO

Trattasi di un fabbricato di abitazione rurale di vecchia costruzione, ubicato nei pressi dei beni 1 e 2 in precedenza descritti, accessibile dalla pubblica viabilità (via Prepassa) esclusivamente attraverso la corte pertinenziale del contiguo complesso artigianale di cui al Bene 1, e precisamente tramite l'ampio cancello carrabile posto in corrispondenza dell'accesso al complesso dalla citata via. Il fabbricato in esame è elevato di due piani fuori terra (T/1°) ed è corredato da piccola corte pertinenziale esclusiva, contigua e senza soluzione di continuità con quella a corredo del complesso artigianale di cui al Bene 1. Sulla citata corte insistono alcuni manufatti accessori disposti lungo il confine ovest adibiti a ripostiglio ed altro corpo di fabbrica utilizzabile come rimessa. L'unità abitativa, da tempo utilizzata come deposito-magazzino, risulta così composta: al pianterreno da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno e sottoscala, al primo piano da due disimpegni e tre camere sottotetto. I due livelli sono tra loro internamente collegati attraverso vano scale nella parte est e scala a chiocciola situata nell'angolo nord-ovest. Gli accessori esterni sono costituiti da cinque piccoli ripostigli e dalla citata rimessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 172, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 60.900,00

L'immobile in esame è situato nella località Alberghi del Comune di Pescia ed è raggiungibile unicamente dalla via Prepassa, traversa della via degli Alberghi. La zona è caratterizzata da un territorio prevalentemente agricolo pianeggiante con presenza di attività orto-floro-vivaistiche, posto tra il locale edificato residenziale ed il fiume Pescia.

Si tratta quindi di una zona a prevalente destinazione agricola, come evidenziato del resto anche dalle previsioni del vigente strumento urbanistico comunale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, lo scrivente ha eseguito le indagini di rito presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, nonché analizzato numerosi annunci immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre visionato:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "E4 - Suburbana, frazioni di pianura", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (abitazioni economiche) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.000,00.- ad un massimo di €/mq.1.250,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Frazioni pedecollinari e di pianura" e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (abitazioni in stabili di 2^ fascia) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.968,00.- ad un massimo di €/mq.1.093,00.-.

Dalle indagini svolte sono stati riscontrati i seguenti annunci immobiliari:

- annuncio V000821 del 18.03.2026 - **** Omissis **** - inerente un fabbricato abitativo terra-tetto in località Alberghi del Comune di Pescia, della superficie commerciale ragguagliata complessiva di mq.144 - Prezzo richiesto € 79.000,00.- (Valore unitario richiesto €/mq.548,61.-);

- annuncio 1438 del 22.04.2026 - **** Omissis **** - inerente un fabbricato abitativo terra-tetto in località Alberghi del Comune di Pescia, della superficie commerciale ragguagliata complessiva di mq.144 - Prezzo richiesto € 80.000,00.- (Valore unitario richiesto €/mq.555,56.-).

(Ved. comparabili, all.9).

Il sottoscritto ha quindi adottato il valore unitario del primo annuncio, pari ad €/mq.548,61.-, al quale ha applicato un abbattimento del 15%, trattandosi di valore richiesto soggetto a trattativa e quindi a ribasso, ottenendo così un valore unitario corretto di €/mq.466,32.-.

Al fine di soppesare le pessime condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato oggetto di stima, il peggiore contesto in cui è inserito rispetto al comparabile adottato, la presenza di pannelli in eternit su tutte le coperture dei locali accessori, l'infelice ubicazione, lo scrivente ha poi applicato un coefficiente riduttivo pari allo 0,75, ottenendo un valore unitario finale, in c.t., pari ad €/mq.350,00.- che ha impiegato per la valutazione del bene.

Nel calcolo del valore unitario sopra indicato, è stato quindi tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dell'epoca di costruzione, del suo stato manutentivo e conservativo, della necessità di operare consistenti interventi di ristrutturazione, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione e del contesto in cui è inserito, delle previsioni del vigente strumento urbanistico.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta ragguagliata (al lordo dei muri).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,36, piano TERRA-PRIMO	174,00 mq	350,00 €/mq	€ 60.900,00	100,00%	€ 60.900,00
Valore di stima:					€ 60.900,00

Valore di stima: € 60.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	21.500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	900,00	€
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 35.000,00

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Al valore stimato, come sopra precisato, è stato applicato un deprezzamento del 5% per disagi e tempi di attesa per il futuro aggiudicatario.

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", via Val di Torbola
Piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq.64, dalla forma triangolare e con giacitura leggermente declive, prospiciente la strada comunale (via Val di Torbola) dalla quale è direttamente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 461, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 224,00
Il terreno in esame è situato in zona di alta collina del Comune di Pescia, subito a sud del paese di San Quirico, lungo la via della Val di Torbola ed all'altezza del n°c°60. Lo stesso è accessibile direttamente dalla citata via.
La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni ad uliveto e boschivi, nonché dal vicino paese di San Quirico e dalla presenza sparsa di fabbricati ex colonici ristrutturati.
Il terreno, anche per le sue modeste dimensioni, ha una ridotta appetibilità commerciale, limitata peraltro alle proprietà confinanti.
Dagli accertamenti svolti non sono emersi recenti atti di compravendita per terreni simili a quello in esame, pertanto il sottoscritto ha svolto una preliminare indagine sul mercato locale presso agenzie immobiliari e professionisti operanti nel settore immobiliare, al fine di individuare un valore medio.
Ha successivamente analizzato i "Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia" pronunciati dalla Commissione Provinciale in data 03.02.2025 e pubblicati sul BURT in data 12.02.2025, valori riferiti all'anno 2024 (ultimi dati pubblicati); gli stessi riportano per terreni seminativi quale quello in esame, valori da un minimo di €/mq.2,60 (€/ha 26.000,00) ad un massimo di €/mq.5,80 (€/ha 58.000,00).
Considerate le caratteristiche dell'area in esame, il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore unitario pari ad €/mq.3,50, leggermente inferiore alla media dei due valori unitari (minimo/massimo) indicati dai citati VAM, corrispondente al valore medio emerso dalle indagini di mercato svolte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", via Val di Torbola	64,00 mq	3,50 €/mq	€ 224,00	100,00%	€ 224,00
Valore di stima:					€ 224,00

Valore di stima: € 224,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 200,00

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Al valore stimato, come sopra precisato, è stato applicato un deprezzamento del 5% per disagi e tempi di attesa per il futuro aggiudicatario.

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Carpineti", via Val di Torbola
Vari appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, per lo più uniti tra loro in un unico corpo ed in minima parte separati dalla citata strada comunale, della superficie catastale di mq.5.270. Gli stessi sono in parte accessibili dalla via Val di Torbola ed in parte dallo stradello interpoderale che corre lungo il confine nord.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 146, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 568, Qualità Seminativo arborato - Fg. 36, Part. 144, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 145, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 117, Qualità Orto irriguo - Fg. 36, Part. 142, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 143, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.378,00
Il terreno in esame è situato in zona di alta collina del Comune di Pescia, nella frazione "San Quirico", circa 1 kmt a sud dell'omonimo paese, lungo ed all'interno della via della Val di Torbola.
La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni boschivi, con ridotta appetibilità commerciale.
Dagli accertamenti svolti non sono emersi recenti atti di compravendita per terreni simili a quello in esame, pertanto il sottoscritto ha svolto una preliminare indagine sul mercato locale presso agenzie immobiliari e professionisti operanti nel settore immobiliare, al fine di individuare un valore medio.
Ha successivamente analizzato i "Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia" pronunciati dalla Commissione Provinciale in data 03.02.2025 e pubblicati sul BURT in data 12.02.2025, valori riferiti all'anno 2024 (ultimi dati pubblicati); gli stessi riportano per terreni boschivi quale quello in esame, valori da un minimo di €/mq.1,30 (€/ha 13.000,00) ad un massimo di €/mq.2,60 (€/ha 26.000,00).
Considerate le caratteristiche del terreno e della vegetazione presente, il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore unitario pari ad €/mq.1,40, leggermente superiore al valore minimo indicato dai citati VAM, corrispondente al valore medio emerso dalle indagini di mercato svolte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Carpinetti", via Val di Torbola	5270,00 mq	1,40 €/mq	€ 7.378,00	100,00%	€ 7.378,00
				Valore di stima:	€ 7.378,00

Valore di stima: € 7.378,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 7.000,00

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Al valore stimato, come sopra precisato, è stato applicato un deprezzamento del 5% per disagi e tempi di attesa per il futuro aggiudicatario.

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Uso di Sopra"
Apprezzo terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, della superficie catastale di mq.1.630, raggiungibile dalla viabilità comunale attraverso strade vicinali e successivi stradelli interpoderali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 75, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.630,00
Il terreno in esame è situato in zona di alta collina del Comune di Pescia, nella frazione "San Quirico", tra la "Madonna del Tamburino" e "L'uso di sopra".
La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni boschivi, con ridottissima appetibilità commerciale.
Dagli accertamenti svolti non sono emersi recenti atti di compravendita per terreni simili a quello in esame, pertanto il sottoscritto ha svolto una preliminare indagine sul mercato locale presso agenzie immobiliari e professionisti operanti nel settore immobiliare, al fine di individuare un valore medio.
Ha successivamente analizzato i "Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia" pronunciati dalla Commissione Provinciale in data 03.02.2025 e pubblicati sul BURT in data 12.02.2025, valori riferiti all'anno 2024 (ultimi dati pubblicati); gli stessi riportano per terreni boschivi quale quello in esame, valori da un minimo di €/mq.1,30 (€/ha 13.000,00) ad un massimo di €/mq.2,60 (€/ha 26.000,00).
Considerate le caratteristiche del terreno e della vegetazione presente, le difficoltà di accesso rappresentate dalla scarsa e difficoltosa viabilità interpoderale, il sottoscritto ritiene congruo attribuire

il valore unitario pari ad €/mq.1,00, inferiore al valore minimo indicato dai citati VAM, corrispondente comunque al valore medio emerso dalle indagini di mercato svolte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Uso di Sopra"	1630,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.630,00	100,00%	€ 1.630,00
Valore di stima:					€ 1.630,00

Valore di stima: € 1.630,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 1.500,00

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Al valore stimato, come sopra precisato, è stato applicato un deprezzamento del 5% per disagi e tempi di attesa per il futuro aggiudicatario.

LOTTO 6

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Pineta" e "Scasso del Principe", strada vicinale del Tamburino
 Quattro appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, staccati tra loro, della superficie catastale complessiva di mq.12.890, raggiungibili attraverso la strada vicinale del Tamburino e da successivi stradelli interpoderali.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 173, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 26, Part. 184, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 26, Part. 235, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 356, Qualità Castagneto da frutto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.179,00
 Il terreno in esame è situato in zona di alta collina del Comune di Pescia, nella frazione "San Quirico", circa 600/700 metri a sud della "Madonna del Tamburino".
 La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni boschivi, con ridottissima appetibilità commerciale.

Dagli accertamenti svolti non sono emersi recenti atti di compravendita per terreni simili a quello in esame, pertanto il sottoscritto ha svolto una preliminare indagine sul mercato locale presso agenzie immobiliari e professionisti operanti nel settore immobiliare, al fine di individuare un valore medio. Ha successivamente analizzato i "Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia" pronunciati dalla Commissione Provinciale in data 03.02.2025 e pubblicati sul BURT in data 12.02.2025, valori riferiti all'anno 2024 (ultimi dati pubblicati); gli stessi riportano per terreni boschivi quale quello in esame, valori da un minimo di €/mq.1,30 (€/ha 13.000,00) ad un massimo di €/mq.2,60 (€/ha 26.000,00), mentre per i terreni a castagneto frutto valori di €/mq.3,10 (€/ha 31.000,00). Considerate le caratteristiche del terreno e della vegetazione presente, le difficoltà di accesso rappresentate dalla scarsa e difficoltosa viabilità interpoderale, il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore unitario pari ad €/mq.1,10, inferiore ai valori indicati dai citati VAM, ma corrispondente al valore medio emerso dalle indagini di mercato svolte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Pineta" e "Scasso del Principe", strada vicinale del Tamburino	12890,00 mq	1,10 €/mq	€ 14.179,00	100,00%	€ 14.179,00
				Valore di stima:	€ 14.179,00

Valore di stima: € 14.179,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 13.000,00

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio. Al valore stimato, come sopra precisato, è stato applicato un deprezzamento del 5% per disagi e tempi di attesa per il futuro aggiudicatario.

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

Pescia, li 01/06/2026

Il C.T.U.
Geom. Romoli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL.1 - ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL.2 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL.3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL.4 - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - ALL.5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL.6 - TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALL.7 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL.8 - COPIA CONVENZIONI
- ✓ Altri allegati - ALL.9 - COMPARABILI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa, 38, piano TERRA-PRIMO

Trattasi di un vecchio complesso artigianale per la realizzazione di serre agricole in strutture metalliche, da anni in disuso, costituito da un ampio edificio formato da più capannoni realizzati in tempi diversi, affiancati, comunicanti tra loro e formanti un unico corpo di fabbrica elevato in massima parte di un solo piano fuori terra ed in parte disposto su due piani, corredato da porzione di altro edificio di vestusta costruzione già adibita a uffici, nonché da circostante area pertinenziale in parte scoperta ed in parte coperta da ampie tettoie. Il corpo di fabbrica principale è composto, al pianterreno da tre grandi locali già adibiti a laboratorio con altezze utili da ml.5.00 ca. (in gronda) a ml.6.00 circa (in colmo), da altro locale (stretto e lungo) sempre ad uso lavorazione, da vano utensileria, dal corpo servizi, con spogliatoi e servizi igienici, nonché dai seguenti locali tutti accessibili dall'esterno: locale già adibito a mensa, due centrali termiche ed un locale compressori, vari locali ad uso magazzino posti nella parte est dell'edificio; alcune zone dell'edificio sono interessate da solai che suddividono la volumetria dell'edificio in due piani; tali strutture sono in parte regolarmente autorizzate, in parte realizzate abusivamente. Queste ultime, non potendo essere sanate, sono soggette a demolizione e le loro superfici non verranno pertanto computate ai fini estimativi. I solai regolari da un punto di vista urbanistico-edilizio sono quelli sovrastanti il locale compressori ed i due magazzini con accesso dall'esterno situati nell'angolo nord-est dell'edificio; questi ultimi sono tra loro collegati tramite pensilina-ballatoio esterno. Da segnalare inoltre la presenza, sulla porzione sud della corte pertinenziale, di due serre con strutture portanti in acciaio e coperture/tamponature in teli di nylon. Anche tali strutture sono abusive e dovranno essere smantellate. Le stesse non saranno pertanto valorizzate ai fini estimativi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 173, Sub. 1, Categoria D1

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare sopra descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica" di cui all'art.26.9 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riporta integralmente. 26.9 - DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica. 1. Corrispondono a tutte le aree agricole periurbane presenti nel territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, destinate alla coltivazione e commercializzazione di ortaggi, fiori e piante. Pur inserite all'interno del territorio urbanizzato, esse corrispondono alle parti più esterne ai tessuti edilizi consolidati quando anche sfrangiati e oggetto di ricuciture e completamento urbano con il P.O.; esse sono potenzialmente riconducibili alla loro destinazione originaria di aree agricole facenti parte del territorio rurale ai sensi della L.R. 65/2014. 2. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e funzioni: attività agricole ortoflorovivaistiche; attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse; attività agrituristiche; attività turistico-ricettive sottoforma sia di attività alberghiera che di attività extra-alberghiera in edifici esistenti; attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; attività agricole amatoriali; realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; bonifiche agrarie; tutela ambientale e degli ecosistemi; gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico; attività pubbliche o di interesse pubblico; residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti; residenza non agricola in fabbricati esistenti. Le attività presenti e consentite in queste aree devono perseguire i seguenti obiettivi: a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio attraverso la manutenzione dei fossi di scolo adiacenti agli appezzamenti occupati dalle colture vivaistiche; b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale; c) mantenere ordinato il paesaggio rurale periurbano; d) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico. e) recuperare

alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica. 3. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali temporanei di cui all'art.24.4.1. 4. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali permanenti di cui all'art.24.4.2. 5. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali di cui all'art.24.4.3.ad esclusione dei manufatti di cui ai punti c), h), l). 6. Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 24.4.4. e 24.4.5. 7. Non sono consentiti gli interventi di cui all'art.24.4.6. e 24.4.7. 8. E' consentito l'utilizzo di immobili esistenti a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola di cui al presente articolo. 9. Sono consentite le attività agricole integrative di cui all'art.24.4.11 e l'agriturismo di cui all'art.24.4.12. 10. Sono consentiti gli interventi di cui di cui agli art.24.4.13 e 24.4.14. 11. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.24.5. 12. In tali aree valgono le disposizioni di cui all'art.24.6 sulla trasformazione dei manufatti a destinazione agricola. 13. In presenza di aggregati riconducibili alla fattispecie degli insediamenti minori di cui all'art.24.7 questi vengono regolamentati con schede-norma TU_tn trattandosi di insediamenti presenti in territorio urbanizzato. 14. In queste aree si devono rispettare le direttive , già definite per il territorio rurale caratterizzato dal 22 del PIT/PPR di cui 25.4.8.f. delle presenti norme: migliorare la qualità ambientale e paesaggistica fermo restando il mantenimento della dinamicità e competitività economica del settore; tutelare e conservare gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale; tutelare gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promuovere forme di incentivo finalizzate alla ricomposizione della sua continuità; mettere a rete gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non colturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali ciclabili) che ne potenzino realizzare aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica; riqualificare le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche; consolidare e definire i margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti. 15. Inoltre devono essere rispettati gli indirizzi contenuti al Capo 3.4.3. , "le aree a vocazione vivaistica" delle N.T.A. del P.T.C.P. di Pistoia. Non sono presenti vincoli.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO

Residua porzione del fabbricato posto a nord dell'edificio artigianale di cui al Bene 1, in parte elevato su due piani ed in parte di un solo piano fuori terra, al cui pianterreno sono ubicati gli uffici a servizio del predetto edificio artigianale. La porzione in esame è costituita da un piccolo appartamento di civile abitazione, indicato in passato come alloggio del custode a servizio del complesso artigianale di cui al Bene 1. Per tale motivo, nonché per il contesto in cui è inserito, con comunione di strutture ed impianti con il predetto complesso artigianale, si ritiene opportuno formare un unico lotto con il Bene 1. L'abitazione, dotata di accesso autonomo segnato dal n°40 della via Prepassa ed ubicato sul fronte nord del fabbricato, risulta così composta: da piccolo ingresso, ripostiglio e vano scale al pianterreno, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, camera e bagno al primo piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 173, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare sopra descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica" di cui all'art.26.9 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riporta integralmente. 26.9 - DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica. 1. Corrispondono a tutte le aree agricole periurbane presenti nel territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, destinate alla coltivazione e commercializzazione di ortaggi, fiori e piante. Pur inserite all'interno del territorio urbanizzato, esse corrispondono alle parti più esterne ai tessuti edilizi consolidati quando anche sfrangiati e oggetto di ricuciture e completamento urbano con il P.O.; esse sono potenzialmente riconducibili alla loro

destinazione originaria di aree agricole facenti parte del territorio rurale ai sensi della L.R. 65/2014. 2. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e funzioni: attività agricole ortoflorovivaistiche; attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse; attività agrituristiche; attività turistico-ricettive sottoforma sia di attività alberghiera che di attività extra-alberghiera in edifici esistenti; attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; attività agricole amatoriali; realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; bonifiche agrarie; tutela ambientale e degli ecosistemi; gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico; attività pubbliche o di interesse pubblico; residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti; residenza non agricola in fabbricati esistenti. Le attività presenti e consentite in queste aree devono perseguire i seguenti obbiettivi: a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio attraverso la manutenzione dei fossi di scolo adiacenti agli appezzamenti occupati dalle colture vivaistiche; b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale; c) mantenere ordinato il paesaggio rurale periurbano; d) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico. e) recuperare alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica. 3. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali temporanei di cui all'art.24.4.1. 4. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali permanenti di cui all'art.24.4.2. 5. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali di cui all'art.24.4.3.ad esclusione dei manufatti di cui ai punti c), h), l). 6. Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 24.4.4. e 24.4.5. 7. Non sono consentiti gli interventi di cui all'art.24.4.6. e 24.4.7. 8. E' consentito l'utilizzo di immobili esistenti a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola di cui al presente articolo. 9. Sono consentite le attività agricole integrative di cui all'art.24.4.11 e l'agriturismo di cui all'art.24.4.12. 10. Sono consentiti gli interventi di cui di cui agli art.24.4.13 e 24.4.14. 11. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.24.5. 12. In tali aree valgono le disposizioni di cui all'art.24.6 sulla trasformazione dei manufatti a destinazione agricola. 13. In presenza di aggregati riconducibili alla fattispecie degli insediamenti minori di cui all'art.24.7 questi vengono regolamentati con schede-norma TU_tn trattandosi di insediamenti presenti in territorio urbanizzato. 14. In queste aree si devono rispettare le direttive , già definite per il territorio rurale caratterizzato dal 22 del PIT/PPR di cui 25.4.8.f. delle presenti norme: migliorare la qualità ambientale e paesaggistica fermo restando il mantenimento della dinamicità e competitività economica del settore; tutelare e conservare gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale; tutelare gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promuovere forme di incentivo finalizzate alla ricomposizione della sua continuità; mettere a rete gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non culturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali ciclabili) che ne potenzino realizzare aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica; riqualificare le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche; consolidare e definire i margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti. 15. Inoltre devono essere rispettati gli indirizzi contenuti al Capo 3.4.3. , "le aree a vocazione vivaistica" delle N.T.A. del P.T.C.P. di Pistoia. Non sono presenti vincoli.

Prezzo base d'asta: € 209.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,36, piano TERRA-PRIMO
Trattasi di un fabbricato di abitazione rurale di vecchia costruzione, ubicato nei pressi dei beni 1 e 2 in

precedenza descritti, accessibile dalla pubblica viabilità (via Prepassa) esclusivamente attraverso la corte pertinenziale del contiguo complesso artigianale di cui al Bene 1, e precisamente tramite l'ampio cancello carrabile posto in corrispondenza dell'accesso al complesso dalla citata via. Il fabbricato in esame è elevato di due piani fuori terra (T/1°) ed è corredato da piccola corte pertinenziale esclusiva, contigua e senza soluzione di continuità con quella a corredo del complesso artigianale di cui al Bene 1. Sulla citata corte insistono alcuni manufatti accessori disposti lungo il confine ovest adibiti a ripostiglio ed altro corpo di fabbrica utilizzabile come rimessa. L'unità abitativa, da tempo utilizzata come deposito-magazzino, risulta così composta: al pianterreno da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno e sottoscala, al primo piano da due disimpegni e tre camere sottotetto. I due livelli sono tra loro internamente collegati attraverso vano scale nella parte est e scala a chiocciola situata nell'angolo nord-ovest. Gli accessori esterni sono costituiti da cinque piccoli ripostigli e dalla citata rimessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 172, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica" di cui all'art.26.9 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riporta integralmente.

26.9 - DM3: Parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione ortoflorovivaistica. 1. Corrispondono a tutte le aree agricole periurbane presenti nel territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, destinate alla coltivazione e commercializzazione di ortaggi, fiori e piante. Pur inserite all'interno del territorio urbanizzato, esse corrispondono alle parti più esterne ai tessuti edilizi consolidati quando anche sfrangiati e oggetto di ricuciture e completamento urbano con il P.O.; esse sono potenzialmente riconducibili alla loro destinazione originaria di aree agricole facenti parte del territorio rurale ai sensi della L.R. 65/2014. 2. In tali aree sono ammesse le seguenti attività e funzioni: attività agricole ortoflorovivaistiche; attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività connesse; attività agrituristiche; attività turistico-ricettive sottoforma sia di attività alberghiera che di attività extra-alberghiera in edifici esistenti; attività di tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; attività agricole amatoriali; realizzazione di infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; bonifiche agrarie; tutela ambientale e degli ecosistemi; gestione e tutela delle aree di pregio naturalistico; attività pubbliche o di interesse pubblico; residenza agricola in nuovi fabbricati e in fabbricati esistenti; residenza non agricola in fabbricati esistenti. Le attività presenti e consentite in queste aree devono perseguire i seguenti obiettivi: a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio attraverso la manutenzione dei fossi di scolo adiacenti agli appezzamenti occupati dalle colture vivaistiche; b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale; c) mantenere ordinato il paesaggio rurale periurbano; d) tutelare gli ambienti e le aree di pregio naturalistico. e) recuperare alla funzionalità agricola terreni degradati da attività improprie, attraverso processi di bonifica. 3. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali temporanei di cui all'art.24.4.1. 4. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali permanenti di cui all'art.24.4.2. 5. E' consentita la realizzazione di manufatti aziendali di cui all'art.24.4.3.ad esclusione dei manufatti di cui ai punti c), h), l). 6. Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 24.4.4. e 24.4.5. 7. Non sono consentiti gli interventi di cui all'art.24.4.6. e 24.4.7. 8. E' consentito l'utilizzo di immobili esistenti a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola di cui al presente articolo. 9. Sono consentite le attività agricole integrative di cui all'art.24.4.11 e l'agriturismo di cui all'art.24.4.12. 10. Sono consentiti gli interventi di cui di cui agli art.24.4.13 e 24.4.14. 11. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.24.5. 12. In tali aree valgono le disposizioni di cui all'art.24.6 sulla trasformazione dei manufatti a destinazione agricola. 13. In presenza di aggregati riconducibili alla fattispecie degli insediamenti minori di cui all'art.24.7 questi vengono regolamentati con schede-norma TU_tn trattandosi di insediamenti presenti in territorio urbanizzato. 14. In queste aree si devono rispettare le direttive, già definite per il territorio rurale caratterizzato dal 22 del PIT/PPR di cui 25.4.8.f. delle presenti norme:

migliorare la qualità ambientale e paesaggistica fermo restando il mantenimento della dinamicità e competitività economica del settore; tutelare e conservare gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale; tutelare gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promuovere forme di incentivo finalizzate alla ricomposizione della sua continuità; mettere a rete gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non colturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali ciclabili) che ne potenzino realizzare aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica; riqualificare le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche; consolidare e definire i margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti. 15. Inoltre devono essere rispettati gli indirizzi contenuti al Capo 3.4.3. , "le aree a vocazione vivaistica" delle N.T.A. del P.T.C.P. di Pistoia. Il fabbricato rientra inoltre tra il patrimonio edilizio storicizzato indicato dal citato Piano Operativo Comunale, con classe di valore 4, i cui interventi sono normati dall'art.18.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e di cui si riporta di seguito letteralmente il contenuto: 18.4- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico 1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 4, che rivestono una importanza testimoniale e tipologica in rapporto sia al territorio rurale che al territorio urbanizzato. 2. Le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art.17 e secondo le direttive tecniche di cui all'art.18.9. sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia Conservativa e Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Fedele. E' ammessa anche una Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 20% della S.E. esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente, se fattibile. 3. Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto tipologico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, e paesaggistici. In mancanza totale o parziale di pertinenze è possibile realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art.14, purché siano realizzate in modo coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio principale e con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R. Non sono presenti ulteriori vincoli.

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", via Val di Torbola
Piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq.64, dalla forma triangolare e con giacitura leggermente declive, prospiciente la strada comunale (via Val di Torbola) dalla quale è direttamente accessibile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 461, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "E1: Parti del territorio rurale corrispondenti al Sistema della Montagna" di cui all'art.25.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Non sono presenti vincoli.

Prezzo base d'asta: € 200,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Carpineti", via Val di Torbola

Vari appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, per lo più uniti tra loro in un unico corpo ed in minima parte separati dalla citata strada comunale, della superficie catastale di mq.5.270. Gli stessi sono in parte accessibili dalla via Val di Torbola ed in parte dallo stradello interpoderale che corre lungo il confine nord.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 118, Qualità Seminato - Fg. 36, Part. 146, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 568, Qualità Seminato arborato - Fg. 36, Part. 144, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 145, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 117, Qualità Orto irriguo - Fg. 36, Part. 142, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 143, Qualità Bosco ceduo

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

Destinazione urbanistica: Il terreno qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "E1b - Parti del Sistema della Montagna interessato dal bosco" di cui all'art.25.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'area è inoltre assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettere c) e g) del D.Lgs.42/2004, per la presenza del bosco e di un corso d'acqua.

Prezzo base d'asta: € 7.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Uso di Sopra"
Appezzamento di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, della superficie catastale di mq.1.630, raggiungibile dalla viabilità comunale attraverso strade vicinali e successivi stradelli interpoderali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 75, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "E1b - Parti del Sistema della Montagna interessato dal bosco" di cui all'art.25.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'area è inoltre assoggettata: - a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera g) del D.Lgs.42/2004, per la presenza del bosco; - a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 1.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Pineta" e "Scasso del Principe", strada vicinale del Tamburino
Quattro appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, staccati tra loro, della superficie catastale complessiva di mq.12.890, raggiungibili attraverso la strada vicinale del Tamburino e da successivi stradelli interpoderali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 173, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 26, Part. 184, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 26, Part. 235, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 356, Qualità Castagneto da frutto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno qui descritto ricade, secondo il vigente Piano Operativo Comunale, in zona "E1b - Parti del Sistema della Montagna interessato dal bosco" di cui all'art.25.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'area è inoltre assoggettata: - a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera g) del D.Lgs.42/2004, per la presenza del bosco; - a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 13.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 56/2025

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,38, piano TERRA-PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 173, Sub. 1, Categoria D1	Superficie	1483,55 mq
Stato conservativo:	Il complesso artigianale in esame è da da anni in disuso. Lo stesso si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, dotato di impianti vetusti, non più a norma e probabilmente non più funzionanti. Le utenze sono da tempo staccate. Da segnalare che buona parte della copertura dell'edificio artigianale e della porzione elevata del solo pianterreno del fabbricato staccato comprendente gli uffici, è costituita da lastre in ondulato di eternit.		
Descrizione:	Trattasi di un vecchio complesso artigianale per la realizzazione di serre agricole in strutture metalliche, da anni in disuso, costituito da un ampio edificio formato da più capannoni realizzati in tempi diversi, affiancati, comunicanti tra loro e formanti un unico corpo di fabbrica elevato in massima parte di un solo piano fuori terra ed in parte disposto su due piani, corredato da porzione di altro edificio di vestusta costruzione già adibita a uffici, nonché da circostante area pertinenziale in parte scoperta ed in parte coperta da ampie tettoie. Il corpo di fabbrica principale è composto, al pianterreno da tre grandi locali già adibiti a laboratorio con altezze utili da ml.5.00 ca. (in gronda) a ml.6.00 circa (in colmo), da altro locale (stretto e lungo) sempre ad uso lavorazione, da vano utensileria, dal corpo servizi, con spogliatoi e servizi igienici, nonché dai seguenti locali tutti accessibili dall'esterno: locale già adibito a mensa, due centrali termiche ed un locale compressori, vari locali ad uso magazzino posti nella parte est dell'edificio; alcune zone dell'edificio sono interessate da solai che suddividono la volumetria dell'edificio in due piani; tali strutture sono in parte regolarmente autorizzate, in parte realizzate abusivamente. Queste ultime, non potendo essere sanate, sono soggette a demolizione e le loro superfici non verranno pertanto computate ai fini estimativi. I solai regolari da un punto di vista urbanistico-edilizio sono quelli sovrastanti il locale compressori ed i due magazzini con accesso dall'esterno situati nell'angolo nord-est dell'edificio; questi ultimi sono tra loro collegati tramite pensilina-ballatoio esterno. Da segnalare inoltre la presenza, sulla porzione sud della corte pertinenziale, di due serre con strutture portanti in acciaio e coperture/tamponature in teli di nylon. Anche tali strutture sono abusive e dovranno essere smantellate. Le stesse non saranno pertanto valorizzate ai fini estimativi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,40, piano TERRA-PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 173, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	46,00 mq

Stato conservativo:	L'appartamento in esame ed il fabbricato di cui fa parte, si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, da ammodernare negli impianti, nelle finiture e negli infissi.
Descrizione:	Residua porzione del fabbricato posto a nord dell'edificio artigianale di cui al Bene 1, in parte elevato su due piani ed in parte di un solo piano fuori terra, al cui pianterreno sono ubicati gli uffici a servizio del predetto edificio artigianale. La porzione in esame è costituita da un piccolo appartamento di civile abitazione, indicato in passato come alloggio del custode a servizio del complesso artigianale di cui al Bene 1. Per tale motivo, nonché per il contesto in cui è inserito, con comunione di strutture ed impianti con il predetto complesso artigianale, si ritiene opportuno formare un unico lotto con il Bene 1. L'abitazione, dotata di accesso autonomo segnato dal n°c°40 della via Prepassa ed ubicato sul fronte nord del fabbricato, risulta così composta: da piccolo ingresso, ripostiglio e vano scale al pianterreno, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, camera e bagno al primo piano.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione "Castellare", località "Alberghi", via Prepassa,36, piano TERRA-PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 172, Categoria A3	Superficie	174,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in esame si trova in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Prima di un suo riutilizzo per uso abitativo, lo stesso necessita di importanti opere di ristrutturazione con interessamento anche delle strutture, in particolare dei solai interpiano e della copertura. Gli impianti presenti sono vetusti e non a norma. Le finiture e gli infissi inadeguati.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato di abitazione rurale di vecchia costruzione, ubicato nei pressi dei beni 1 e 2 in precedenza descritti, accessibile dalla pubblica viabilità (via Prepassa) esclusivamente attraverso la corte pertinenziale del contiguo complesso artigianale di cui al Bene 1, e precisamente tramite l'ampio cancello carrabile posto in corrispondenza dell'accesso al complesso dalla citata via. Il fabbricato in esame è elevato di due piani fuori terra (T/1°) ed è corredato da piccola corte pertinenziale esclusiva, contigua e senza soluzione di continuità con quella a corredo del complesso artigianale di cui al Bene 1. Sulla citata corte insistono alcuni manufatti accessori disposti lungo il confine ovest adibiti a ripostiglio ed altro corpo di fabbrica utilizzabile come rimessa. L'unità abitativa, da tempo utilizzata come deposito-magazzino, risulta così composta: al pianterreno da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno e sottoscala, al primo piano da due disimpegni e tre camere sottotetto. I due livelli sono tra loro internamente collegati attraverso vano scale nella parte est e scala a chiocciola situata nell'angolo nord-ovest. Gli accessori esterni sono costituiti da cinque piccoli ripostigli e dalla citata rimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200,00

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", via Val di Torbola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 461, Qualità Seminativo arborato	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno appare incolto. Sullo stesso sono presenti alcune piante di ulivo.		
Descrizione:	Piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq.64, dalla forma triangolare e con giacitura leggermente declive, prospiciente la strada comunale (via Val di Torbola) dalla quale è direttamente accessibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Carpineti", via Val di Torbola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 146, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 568, Qualità Seminativo arborato - Fg. 36, Part. 144, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 145, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 117, Qualità Orto irriguo - Fg. 36, Part. 142, Qualità Bosco ceduo - Fg. 36, Part. 143, Qualità Bosco ceduo	Superficie	5270,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno appare in stato di abbandono.		
Descrizione:	Vari appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, per lo più uniti tra loro in un unico corpo ed in minima parte separati dalla citata strada comunale, della superficie catastale di mq.5.270. Gli stessi sono in parte accessibili dalla via Val di Torbola ed in parte dallo stradello interpodereale che corre lungo il confine nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.500,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Uso di Sopra"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 75, Qualità Bosco ceduo	Superficie	1630,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno appare in stato di abbandono.		
Descrizione:	Appezamento di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, della superficie catastale di mq.1.630, raggiungibile dalla viabilità comunale attraverso strade vicinali e successivi stradelli interpoderali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione "San Quirico", località "Pineta" e "Scasso del Principe", strada vicinale del Tamburino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 173, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 26, Part. 184, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 26, Part. 235, Qualità Bosco ceduo - Fg. 26, Part. 356, Qualità Castagneto da frutto	Superficie	12890,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno appare in stato di abbandono.		
Descrizione:	Quattro appezzamenti di terreno boschivo di alta collina, con giacitura declive, staccati tra loro, della superficie catastale complessiva di mq.12.890, raggiungibili attraverso la strada vicinale del Tamburino e da successivi stradelli interpoderali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,38, PIANO TERRA-PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescia il 23/03/2022
Reg. gen. 1585 - Reg. part. 244
Quota: 1/1
Importo: € 659.803,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 329.901,97
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 22/03/2022
N° repertorio: 1527/8922
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescia il 22/04/2024
Reg. gen. 2401 - Reg. part. 299
Quota: 1/1
Importo: € 170.709,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.354,66
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 22/04/2024
N° repertorio: 1835/8924

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 07/11/2025
Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,40, PIANO TERRA-PRIMO

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "CASTELLARE", LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA PREPASSA,36, PIANO TERRA-PRIMO

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "SAN QUIRICO", VIA VAL DI TORBOLA

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "SAN QUIRICO", LOCALITÀ "CARPINETI", VIA VAL DI TORBOLA

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "SAN QUIRICO", LOCALITÀ "USO DI SOPRA"

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE "SAN QUIRICO", LOCALITÀ "PINETA" E "SCASSO DEL PRINCIPE", STRADA VICINALE DEL TAMBURINO

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 07/11/2025

Reg. gen. 6337 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura