

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Baldi Alessandro, nel Fallimento 41/2020 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	7
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1.....	7
Lotto 1.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	11
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci .....	22
Lotto 2 .....	22
Titolarità .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1 .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	23
Confini .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	23
Consistenza .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1 .....	24

<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	24
Dati Catastali.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	25
Parti Comuni.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	26
Stato di occupazione .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	27
Provenienze Ventennali.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	28
Formalità pregiudizievoli .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	28
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	29
Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	32
Riepilogo bando d'asta .....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	36
Schema riassuntivo Fallimento 41/2020 - **** Omissis **** .....	37
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 429.000,00</b> .....	37
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 140.000,00</b> .....	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	40

<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1 .....	41



## INCARICO

---

All'udienza del 03/12/2020, il sottoscritto Arch. Baldi Alessandro, con studio in Via Francesco Guicciardini, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email alebaldi@hotmail.com;alessandro.baldi.pt@gmail.com, PEC alessandro.baldi3@archiworldpec.it, Tel. 0573 1943424, Fax 0573 1943424, 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 industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

---

Fabbricato industriale con area di pertinenza a servizio esclusivo, che ha ingresso dal numero civico 60 di via Antonio Gramsci, località Molin Nuovo, Comune di Chiesina Uzzanese (PT); al complesso si accede attraverso una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. L'ultimo tratto del percorso attraversa anche il terreno contraddistinto come Bene 2 del presente Lotto.

Si tratta di un opificio per la produzione della carta, ora inattivo, che ha una superficie catastale di 3.280 mq, di cui circa 1.230 mq occupati da fabbricati di varia tipologia e configurazione, così come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo (All. 01).

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

Appezamento di terreno della superficie catastale totale di 3.385 mq, composto da una unica particella. Al bene si accede da una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. La stessa strada si sviluppa nel suo ultimo tratto all'interno della superficie del terreno oggetto di stima, dividendolo; detto percorso consente infatti anche l'accesso al fabbricato industriale Bene 1 del presente Lotto.

Il terreno è pianeggiante, ha una configurazione abbastanza regolare ed è in parte occupato da un

canneto ed in parte incolto e ha la sua porzione sud occupata da una grande serra per colture florovivaistiche.

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



---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

Appezamento di terreno agricolo, della superficie catastale totale di 10.380 mq, composto da più particelle.

Ha una giacitura pianeggiante e una configurazione geometrica molto irregolare e una accessibilità non buona.

L'accesso avviene infatti attualmente da una strada privata, esercitando un diritto di passo su terreni di altra proprietà e infine attraverso le superfici dei Beni 1 e 2 del presente lotto. Inoltre, sebbene non rilevabile visivamente e fisicamente, il bene è diviso da una striscia di terreno non di proprietà, ex gora di derivazione dal vicino "Rio del Goricino", circostanza evidenziata nelle planimetrie allegate (All. 01) e nell'estratto di mappa catastale (All. 02).

Il terreno è occupato in parte da due grandi serre per le coltivazioni florovivaistiche; si rilevano poi altre porzioni coltivate e una zona a canneto lungo il corso d'acqua che confina il bene a nord.

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

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

---

Il lotto è costituito da una di civile abitazione da terra a tetto, inserita in un complesso residenziale con tipologia a schiera, così composta: al piano seminterrato da garage e da vano scala che conduce al piano superiore; al piano rialzato da appartamento composto da cucina, w.c., soggiorno oltre terrazzo sulla facciata nord e vano scala che collega internamente il fabbricato; al piano primo da due camere, locale studio/ripostiglio, servizio igienico e disimpegno all'arrivo della scala, oltre terrazzo sulla facciata sud. Il tutto corredato da resede esclusivo posto sul lato sud del fabbricato medesimo, in parte adibito a passo di uso comune.

L'abitazione ed il garage sono distinti, rispettivamente, come Bene 4 e Bene 5, facenti parte del medesimo Lotto 2 e costituenti lo stesso.

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



---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

Il lotto è costituito da una di civile abitazione da terra a tetto, inserita in un complesso residenziale con tipologia a schiera, così composta: al piano seminterrato da garage e da vano scala che conduce al piano superiore; al piano rialzato da appartamento composto da cucina, w.c., soggiorno oltre terrazzo

sulla facciata nord e vano scala che collega internamente il fabbricato; al piano primo da due camere, locale studio/ripostiglio, servizio igienico e disimpegno all'arrivo della scala, oltre terrazzo sulla facciata sud. Il tutto corredato da resede esclusivo posto sul lato sud del fabbricato medesimo, in parte adibito a passo di uso comune.

L'abitazione ed il garage sono distinti, rispettivamente, come Bene 4 e Bene 5, facenti parte del medesimo Lotto 2 e costituenti lo stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBCATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta celibe come da certificazione anagrafica che si allega alla presente.

**BENE N° 2 - TERRENO UBCATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta celibe come da certificazione anagrafica che si allega alla presente.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

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)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta celibe come da certificazione anagrafica che si allega alla presente.

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

L'immobile è confinato ad est dal Bene 2 della presente procedura, a nord ed ovest dal Bene 3 e a sud da proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

L'immobile è confinato ad ovest dal Bene 1 della presente procedura e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord da proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad est da proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

L'immobile è confinato a nord dal Rio Goricino, ad est dal Bene 1 e a sud da proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
produzione, deposito, pesatura	296,00 mq	329,00 mq	1,00	329,00 mq	4,70 m	T
officina-servizio-tettoia	38,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,50 m	T
magazzino	100,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,45 m	T
locali presse	70,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	4,50 m	T
ufficio	20,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,90 m	T

tettoia nord	117,00 mq	126,00 mq	0,50	63,00 mq	4,00 m	T
tettoia molazze	90,00 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	0,00 m	T
tettoia sud	270,00 mq	270,00 mq	0,50	135,00 mq	0,00 m	T
tunnel asciugatura	135,00 mq	150,00 mq	0,40	60,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>889,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>889,00 mq</b>		



Vedi All. 01 rilievo.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	3385,00 mq	3385,00 mq	1,00	3385,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3385,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3385,00 mq</b>		

Terreno della consistenza catastale di 3.385 mq, sul quale insiste una serra per coltivazioni florovivaistiche di circa 850 mq.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10380,00 mq	10380,00 mq	1,00	10380,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10380,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10380,00 mq</b>		



Terreno formato da più particelle catastali della superficie totale di 10.380,00 mq, sul quale insistono due grandi serre per coltivazioni florovivaistiche.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1995 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 100 Categoria D1 Piano T

Per le variazioni vedi visura storica allegata.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1970 al 01/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 101
Dal 01/04/2003 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 101
Dal 05/10/2005 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 101

Per le variazioni vedi visura storica allegata

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI

Per le variazioni vedi le visure storiche allegate.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	100			D1				878,96 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Si allega alla presente relazione copia dell'ultima planimetria in atti (data presentazione 24/10/1989)



### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	101				Seminativo arborato	1	003385 mq	22,55 €	20,98 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è in parte incolto e in parte occupato da una serra per coltivazione di fiori.



### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	61				Seminativo	1	001000 mq	6,15 €	6,2 €	
1	64				Prato	u	000550 mq	0,82 €	0,57 €	
1	65				Canneto	u	000160 mq	0,74 €	0,37 €	
1	99				per porzioni, vedi visura		007500 mq			
1	208				Prato	u	000260 mq	0,39 €	0,27 €	
1	209				Bosco ad alto fusto	2	000560 mq	0,26 €	0,09 €	

1	211				Bosco ad alto fusto	2	000350 mq	0,16 €	0,05 €	
---	-----	--	--	--	---------------------	---	-----------	--------	--------	--

### **Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

Le qualità catastali non corrispondono a quelle reali.



### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

- L'accesso al Bene avviene dalla via pubblica attraverso proprietà di terzi in forza di diritto di passo costituito con atto del Notaio Cleto Quirici del 22 gennaio 1963; servitù a favore richiamata nell'atto di provenienza.
- Sul terreno insistono delle linee aeree (elettriche e altro) e pali di sostegno delle stesse.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

- L'accesso al Bene avviene dalla via pubblica attraverso proprietà di terzi in forza di diritto di passo costituito con atto del Notaio Cleto Quirici del 22 gennaio 1963; servitù a favore richiamata nell'atto di provenienza.
- Il bene si raggiunge inoltre attraverso le superfici dei Beni 1 e 2 del presente lotto.
- Si evidenzia infine che, sebbene non rilevabile visivamente e fisicamente, il bene è diviso da una striscia di terreno non di proprietà, ex gora di derivazione dal vicino "Rio del Goricino", circostanza evidenziata nelle planimetrie allegate (All. 01) e nell'estratto di mappa catastale (All. 02).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

- L'opificio è formato da fabbricati di varia tipologia e natura, la gran parte in scadente stato di manutenzione.
- Ha a suo servizio una cabina elettrica privata ed un impianto antincendio collegato ad un pozzo artesiano, collocati in prossimità del confine ovest del bene.
- Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo del fabbricato e alla documentazione fotografica allegati (All. 01).



### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Sulla base di specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate competente per territorio, sono risultati i seguenti atti registrati:

- contratto di locazione commerciale stipulato il 13 febbraio 1995 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pescia l'1 marzo 1995 al n. 561 serie 3, avente ad oggetto l'opificio industriale in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappale 100 (Bene 1 del Lotto 1), per la durata dal 13/02/1995 al 12/02/2001, con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, prorogato fino al 12 febbraio 2019 (allegata copia contratto);
- contratto di sublocazione di immobili strumentali stipulato l'1 settembre 2011 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pescia il 30 settembre 2011 al n. 35 serie 3T (nella visura dell'Ag. Entrate annotata rettifica del 23/09/2016, senza alcuna precisazione), avente ad oggetto porzione dell'opificio industriale in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappale 100 (porzione del Bene 1 del Lotto 1), per la durata dal 01/09/2011 al 31/08/2017 con tacito rinnovo in mancanza di disdetta (allegata copia contratto).

Vedi Allegato 05 - certificazioni Agenzia Delle Entrate e contratti di affitto.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Sulla base di specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate competente per territorio, sono risultati i seguenti atti registrati:

- contratto di affittanza agraria stipulato il 15 febbraio 2016 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pescia 7 marzo 2016 al n. 593 serie 3T, avente ad oggetto un appezzamento di terreno in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappali 99 e 101 (porzione del Bene 3 e Bene 2, del Lotto 1), per la durata dal 15/02/2016 al 14/02/2031, con tacito rinnovo in mancanza di disdetta (copia contratto allegata).

Vedi Allegato 05 - certificazioni Agenzia Delle Entrate e contratti di affitto.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Sulla base di specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate competente per territorio, sono risultati i seguenti atti registrati:

- contratto di affittanza agraria stipulato l'1 ottobre 1995 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pescia il 3 gennaio 1996 al n. 28 serie 3, avente ad oggetto un appezzamento di terreno in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappale 99 (porzione del Bene 3 del Lotto 1), per la durata di quindici

anni a partire dalla data di stipula e con tacito rinnovo annuale (allegata copia contratto);  
 - contratto di locazione di terreno agricolo stipulato l'1 gennaio 2011 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pescia il 26 gennaio 2011 al n. 325 serie 3, avente ad oggetto un appezzamento di terreno in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappale 99 (porzione del Bene 3 del Lotto 1), per la durata dal 01/01/2011 al 31/12/2025 e con tacito rinnovo quindicennale (allegata copia contratto);  
 - contratto di affittanza agraria stipulato il 15 febbraio 2016 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pescia 7 marzo 2016 al n. 593 serie 3T, avente ad oggetto un appezzamento di terreno in Chiesina Uzzanese, riferimenti catastali Foglio 1 Mappali 99 e 101 (porzione del Bene 3 e Bene 2, del Lotto 1), per la durata dal 15/02/2016 al 14/02/2031, con tacito rinnovo in mancanza di disdetta (copia contratto allegata).

Vedi Allegato 05 - certificazioni Agenzia Delle Entrate e contratti di affitto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1995	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Carapelle	03/02/1995	61567	1020
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/02/1995	837	543
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	23/02/1995	229			

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.

L'atto di provenienza è stato reperito e si allega in copia alla presente relazione.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI

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

Dal 20/05/1970 al 01/04/2003	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/04/2003 al 05/10/2005	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	21/05/2004	3011	1751
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	30/09/2003	73	174		
Dal 05/10/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	05/10/2005	45668	24157
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	14/10/2005	5324	2947
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	14/10/2005	2142	1T		

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.

L'atto di provenienza è stato reperito ed è allegato alla presente relazione.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Carapelle	03/02/1995	61567	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/02/1995	837	543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	23/02/1995	229	

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.

L'atto di provenienza è stato reperito e si allega in copia alla presente relazione.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 20/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020  
Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 20/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020  
Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 20/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020



Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

---

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'area ricade in Zona D1 "aree a prevalente destinazione produttiva", Sottozona D1a "aree per attività produttive esistenti". Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato (All. 09)

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

il terreno ricade solo per una piccola porzione in zona agricola, mentre in gran parte ha altre destinazioni: "zona V1.2 - verde urbano privato" (per la maggior consistenza); "zona P1.p - parcheggi pubblici di previsione"; viabilità di progetto.  
Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (All. 09).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

I terreni hanno destinazione agricola "E6 - aree ad agricoltura specializzata florovivaistica" (con piccole porzioni in altre zone, vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato - All. 09).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

---

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

#### PRECEDENTI EDILIZI IMMOBILI LOTTO 1 - BENI IN CHIESINA UZZANESE

La costruzione dell'immobile oggetto della presente relazione è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 e risultano le seguenti pratiche edilizie.

-Nell'atto di provenienza è indicato che la costruzione del fabbricato è avvenuta in base a licenza rilasciata dal Sindaco di Uzzano (all'epoca competente per territorio) il 2 febbraio 1963, ma non è stato possibile reperire la relativa pratica, nonostante ripetuti tentativi e ricerche presso gli archivi, sia di detto comune che in quello di Chiesina Uzzanese (amministrazione quest'ultima in cui il sito è entrato a far parte, dal medesimo anno 1963).

-Licenza Edilizia n. 103 del 19 febbraio 1966, rilasciata dal Comune di Chiesina Uzzanese per "lavori edili relativi alla costruzione di una parete a chiusura di una capanna esistente", pratica edilizia alla quale non è allegato alcun elaborato grafico.

-Licenza Edilizia n. 818/73 del 22 maggio 1973, per "lavori edili relativi alla costruzione di una cabina elettrica di trasformazione", rilasciata dal Comune di Chiesina Uzzanese a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-Licenza Edilizia n. 832/73 del 27 settembre 1973, per "lavori edili relativi all'ampliamento di una

cartiera”, rilasciata dal Comune di Chiesina Uzzanese a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; è relativa alla costruzione del volume che ospita le mole di lavorazione (“molazze” in planimetria allegata alla presente - All. 01).

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 264/C del 15 maggio 1992, Pratica n. 588/s-85, rilasciata dal Comune di Chiesina Uzzanese a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di “ampliamento di edificio ad uso artigianale”.

-Denuncia Inizio Attività n. 11/03, ai sensi della L.R. 14 ottobre 1999, n. 52, Protocollo 1508 del 19 febbraio 2003, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per “opere di manutenzione ordinaria del piazzale con sostituzione di parte della pavimentazione..”.

-Denuncia Inizio Attività n. 52/07, ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, Protocollo 5543 del 30 maggio 2007, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per “apposizione di recinzione e di cancello carrabile....” (opere non eseguite).

## REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO 1 - BENI IN CHIESINA UZZANESE

### BENE 1 - fabbricato industriale -

Data la complessa articolazione e configurazione del lotto immobiliare, si è ritenuto di dover effettuare un rilievo dei fabbricati e di predisporre una planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi, mai completamente ed esattamente riscontrabile nei precedenti edilizi reperiti e nella planimetria catastale, che sono tutti difformi, o parziali o datati.

A detta planimetria (All. 01), per miglior comprensione e nella speranza di elaborare una più chiara esposizione, ci si riferirà più volte nel seguito.

In generale si osserva che solo la parte centrale del complesso, probabilmente il nucleo originario (pesatura, deposito, officina e parte della produzione, nella planimetria All. 01), ha parziale rispondenza con i precedenti edilizi riscontrati; i restanti fabbricati o sono stati costruiti abusivamente o sono stati ricostruiti o modificati pesantemente senza alcun titolo.

Mancando la licenza originaria del 1963, come detto introvabile, nonostante i ripetuti tentativi di ricerca, il riferimento principale per la verifica della regolarità edilizia è dato dalla concessione in sanatoria del 1992 e suoi elaborati grafici e documentazione fotografica (questi ultimi protocollati il 26 ottobre 1989 e quindi rappresentativi del complesso a detta data).

Per le vie brevi e sempre rimandando alla planimetria e alle foto allegate, si elencano di seguito le difformità riscontrate:

-locale ad uso ufficio della superficie di circa 23 metri quadri, con struttura in muratura e copertura in laterocemento, realizzato senza alcun titolo edilizio, completamente abusivo;

-locale magazzino della superficie lorda di circa 110 metri quadri, con struttura in muratura e acciaio e copertura in pannelli coibentati, realizzato senza alcun titolo edilizio, completamente abusivo;

-tettoia zona sud della superficie di circa 270 metri quadri, con struttura in acciaio e copertura in lastre di fibrocemento, realizzata in sostituzione di una preesistente in materiale precario, in totale difformità dalla stessa e senza alcun titolo edilizio;

-tettoia lato nord della superficie di circa 126 metri quadri, con struttura in acciaio e copertura in lastre di fibrocemento, realizzata in sostituzione di una preesistente in materiale precario, in totale difformità dalla stessa e senza alcun titolo edilizio;

-tunnel asciugatura della superficie di circa 150 metri quadri, in muratura e copertura a struttura in acciaio e manto in lastre di fibrocemento, realizzato in sostituzione di una tettoia precaria preesistente, in totale difformità dalla stessa e senza alcun titolo edilizio;

-locali presse della superficie di circa 77 metri quadri, con struttura in acciaio e muratura e copertura con pannelli coibentati, realizzati in sostituzione di una tettoia preesistente in materiale precario, in totale difformità dalla stessa e senza alcun titolo edilizio;

-ristrutturazione della tettoia di ricovero delle molazze di lavorazione, con sostituzione della struttura preesistente in materiale precario, opere eseguite senza alcun titolo edilizio;

-vano tecnico e serbatoio antincendio realizzato e installato accanto alla cabina elettrica, senza alcun titolo edilizio.

Anche per un grande manufatto in muratura a blocchi di cemento, posto nella parte nord del

complesso ("vasche" in planimetria All. 01), non si è riscontrato alcun precedente edilizio ed è anche questo probabilmente abusivo.

Si rileva infine che anche le restanti porzioni del complesso, che non sono abusive o ricostruite difformemente da volumi preesistenti e senza titolo, sono state comunque oggetto di variazioni e modifiche non autorizzate, anche di tipo strutturale.

E proprio valutazioni di tipo strutturale danno, a parere del sottoscritto, indicazioni sulla possibilità e convenienza della regolarizzazione.

Si tratta infatti di fabbricati edificati o ristrutturati probabilmente in maniera estemporanea, senza progetto, calcoli e autorizzazioni, la cui eventuale e sicuramente onerosa legittimazione, potrebbe necessitare di pesanti interventi di consolidamento e messa in sicurezza.

Anche le strutture del nucleo originario, sono tutte datate, degradate e caratterizzate da una mancata manutenzione protratta nel tempo, oltre che sotto dimensionate, non rispondenti alla normativa antisismica ed in definitiva non idonee.

Tutto ciò considerato, pur in mancanza di valutazioni più approfondite, che la limitazione dell'incarico non consente di elaborare, si ritiene non percorribile la, eventuale, regolarizzazione degli immobili in oggetto, soprattutto in considerazione di aspetti di sicurezza ed economici.

Per la stima si ritiene quindi di adottare un criterio che tenga conto del valore di trasformazione dell'immobile.

#### ***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.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Su una porzione del bene è stata installata una serra, per la quale non è stata reperita alcuna autorizzazione, neanche a nome degli affittuari. Da un esame delle foto aeree storiche si può ipotizzare il suo montaggio dopo il marzo 2018.

Non si ritiene possibile la sua regolarizzazione, in quanto in contrasto con la destinazione urbanistica di zona (Verde Urbano e Parcheggio Pubblico di previsione - vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Anche su questo terreno sono installate due serre di grandi dimensioni e, come per la precedente (Bene 2), nessun titolo autorizzativo è stato reperito. Da un esame delle foto aeree storiche se ne rileva la presenza già dal luglio dell'anno 2002.

A parere del sottoscritto si tratta di serre fisse e non temporanee, da intendere quali opere edilizie che alterano in maniera permanente l'assetto del suolo e pertanto la loro regolarizzazione impone la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il cui rilascio è subordinato al pagamento di una somma prevista per gli interventi edilizi (oneri) e comunque non inferiore ad € 1.000,00.

Per il caso specifico, data anche la notevole estensione dei manufatti, la corresponsione del doppio del contributo per oneri di urbanizzazione, determinerebbe una cifra talmente elevata da rendere sicuramente conveniente la rimessa in pristino dei luoghi. Ai fini dell'elaborazione della stima si prenderà quindi in considerazione questa seconda ipotesi.

---

**LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

---

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)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta celibe come da certificazione anagrafica che si allega alla presente.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

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)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta celibe come da certificazione anagrafica che si allega alla presente.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

L'immobile è confinato ad ovest da proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord dal piazzale condominiale e ad est da proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

Vedi Bene 4.

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,62 mq	103,70 mq	1,00	103,70 mq	2,70 m	T-1
Terrazza	10,68 mq	10,68 mq	0,25	2,67 mq	0,00 m	
Giardino	6,61 mq	6,61 mq	1,00	6,61 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,98 mq</b>		

Superficie commerciale del giardino ottenuta come percentuale della superficie di abitazione e garage.  
Per dettagli e altre precisazioni, vedi schede di stima allegate - All. 10.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,94 mq	51,85 mq	0,50	25,93 mq	2,30 m	Semint.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,93 mq</b>		

Per dettagli e altre precisazioni, vedi schede di stima allegate - All. 10.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1984 al 14/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1146, Sub. 1 Categoria A3 Graffato 1146/3
Dal 14/09/2001 al 20/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1146, Sub. 1 Categoria A3 Graffato 1146/3

Per le altre variazioni vedi visura storica allegata.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1984 al 14/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1146, Sub. 2 Categoria C6
Dal 14/09/2001 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1146, Sub. 2 Categoria C6

Per le altre variazioni vedi visura storica allegata.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	1146	1		A3	6	6.5	106 mq	419,62 €	T1	1146/3	

### *Corrispondenza catastale*

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi e si allega in copia alla presente relazione.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	1146	2		C6	5	40	47 mq	101,23 €			

### *Corrispondenza catastale*

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

La planimetria catastale è allegata alla presente relazione.

PARTI COMUNI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C,  
PIANO T-1**

---

Nell'atto di provenienza è precisato che nella vendita erano compresi i diritti di 1/18 su aree esterne condominiali ad uso strada e cortile, identificate catastalmente al Foglio 12 del Comune di Buggiano con le Particelle 1080 e 1372 del Catasto Terreni e con la Particella 1083 al Catasto Fabbricati.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

Vedi Bene 4

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C,  
PIANO T-1**

---

Dall'atto di provenienza (vedi All. 04) si rilevano le seguenti servitù:

- servitù di passo a carico del resede sul lato sud dell'abitazione e a favore degli immobili dei restanti condomini e dell'immobile di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituita con atto del Notaio Antonio Noto del 19 ottobre 1984;
- servitù di passo a carico delle Particelle 1080 e 1083 del Foglio 12, a favore di ENEL, costituita con atto del Notaio Alberto Carapelle del 12 luglio 1988.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

Vedi Bene 4.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C,  
PIANO T-1**

---

L'immobile è stato costruito a metà degli anni ottanta del secolo scorso e si trova attualmente in buone condizioni di manutenzione in relazione alla sua età.

È dotato di caldaia murale esterna per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria e di un impianto elettrico sottotraccia; per quanto riguarda le finiture ha pavimenti e rivestimenti in ceramica e infissi interni ed esterni in legno.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

Vedi Bene 4.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile è occupato da terzi in forza di un contratto di locazione registrato.

Dalle visure effettuate: contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato in data 17 giugno 2016 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pescia il 6 luglio 2016 al n. 1640 serie 3T (nella visura dell'Ag. Entrate -All. 05- annotata rettifica del 06/07/2016, senza alcuna precisazione), avente ad oggetto una abitazione in Buggiano, riferimenti catastali Foglio 12 Mappali uniti 1146/1 1146/3 e Mappale 1146/2, per la durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020, prorogato fino al 30/06/2024 (copia del contratto allegata).

Vedi All. 04 - certificazioni Agenzia Delle Entrate e contratti di affitto e locazione.

Ai fini della stima del bene, si rimanda alle considerazioni espresse nelle premesse alle schede di stima allegata (All. 10).

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Vedi Bene 4.

**PROVENIENZE VENTENNALI**



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	14/09/2001	19668	4583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/09/2001	4207	2618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	19/09/2001	1512	1/v		

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.



L'atto di provenienza è stato reperito ed è allegato alla presente relazione.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

Vedi Bene 4.



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 20/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020  
Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



L'iscrizione ipotecaria per mutuo del precedente proprietario, non risulta cancellata (iscrizione RP 80 del 19/02/1985).



**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 20/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Trascrizioni

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020  
Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



L'iscrizione ipotecaria per mutuo del precedente proprietario, non risulta cancellata (iscrizione RP 80 del 19/02/1985).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

---

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in Zona "B" - "aree edificate a prevalente destinazione residenziale", Sottozona "B3" - "zone edificate con impianto urbano labile". L'immobile ricade anche in area sottoposta a vincolo ambientale (D.L.vo 42/04), in quanto limitrofa a corsi d'acqua (Rio Torto).

**BENE N° 5 - GARAGE UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

Vedi Bene 4.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

---

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

L'immobile è stato edificato in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n. 10/1980 del 6 dicembre 1979, Pratica n. 105/1979, per "costruire n. 2 fabbricati a schiera ad uso: corpo A - mostre ed uffici; corpo B - civile abitazione".

Per lo stesso risulta rilasciato il Permesso di abitabilità ed Uso, in data 28 dicembre 1990.



In base al sopralluogo e al rilievo del fabbricato e dal confronto con l'unico precedente edificio reperito, ossia la concessione edilizia per la sua costruzione, si evidenziano nel seguito le difformità rilevate.

- Il fronte sud del fabbricato ha il piano dell'autorimessa (definito "scantinato" in concessione) parzialmente fuori terra, mentre nel progetto era del tutto interrato; nel fronte nord invece la quota del piano di calpestio dell'autorimessa e del terreno esterno coincidono, così come riportato nel progetto di concessione. Dalla pratica edilizia però non ci sono elementi per stabilire se la differenza sia dovuta ad uno spostamento in alto del fabbricato, e quindi un aumento di volume, o una modellazione diversa del terreno sul fronte sud della schiera.

In mancanza di diverse indicazioni e vista la corrispondenza sul lato nord, si prende in considerazione la seconda ipotesi.

- Si sono poi riscontrate modifiche esterne ed interne rispetto al progetto autorizzato, consistenti nello spostamento di finestre e porte finestre e nella diversa configurazione interna dei locali, con variazione della posizione dei tramezzi non portanti. Nel progetto non è inoltre riportata la presenza di un muro interno a grande spessore, molto probabilmente avente funzione portante; in questo caso si tratterebbe di una modifica strutturale che non risulta autorizzata.

- Realizzazione di opere esterne senza titolo, quali la sistemazione del resede sul fronte sud, con scalinata e recinzione.

- Realizzazione di pensilina esterna sul prospetto nord, eseguita senza titolo.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità si presume la necessità di presentazione di una istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il cui rilascio è subordinato al pagamento di una somma determinata dal comune che varia da € 1.000,00 ad € 5.164,00, in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Riguardo alle modifiche strutturali, l'art. 182 della LR 165/2014 prevede una certificazione di idoneità statica per le opere realizzate anteriormente alla classificazione sismica del comune (Comune di Buggiano classificato in zona 3 a seguito della DGRT 604/2003).

Si prevede che il costo per la regolarizzazione sia di € 3.000,00 a titolo di oblazione art. 209 LR 65/2014, € 1.000,00 per sanzione art. 167 comma 5 del d.lgs. n. 42/2004 e di € 2.000,00 per spese tecniche, comprensive di oneri fiscali e previdenziali. Per un totale di € 6.000,00.

## **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

Vedi Bene 4

Vedi Bene 4



## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Sono stati formati due lotti per loro diversa ubicazione.

In caso di vendita separata dei beni che formano il Lotto 1, andrà predisposto un progetto di divisione, soprattutto in ordine alla accessibilità dei Beni 1 e 3.



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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T  
Fabbricato industriale con area di pertinenza a servizio esclusivo, che ha ingresso dal numero civico 60 di via Antonio Gramsci, località Molin Nuovo, Comune di Chiesina Uzzanese (PT); al complesso si accede attraverso una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. L'ultimo tratto del percorso attraversa anche il terreno contraddistinto come Bene 2 del presente Lotto. Si tratta di un opificio per la produzione della carta, ora inattivo, che ha una superficie catastale di 3.280 mq, di cui circa 1.230 mq occupati da fabbricati di varia tipologia e configurazione, così come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo (All. 01). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 100, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 360.000,00  
Vedi Schede di Stima Allegate per il dettaglio dei calcoli della stima effettiva (All. 10, criterio di stima per valore di trasformazione).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci  
Apezzamento di terreno della superficie catastale totale di 3.385 mq, composto da una unica particella. Al bene si accede da una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. La stessa strada si sviluppa nel suo ultimo tratto all'interno della superficie del terreno oggetto di stima, dividendolo; detto percorso consente infatti anche l'accesso al fabbricato industriale Bene 1 del presente Lotto. Il terreno è pianeggiante, ha una configurazione abbastanza regolare ed è in parte occupato da un canneto ed in parte incolto e ha la sua porzione sud occupata da una grande serra per colture florovivaistiche.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 101, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.000,00  
Vedi Schede di Stima Allegate (All. 10)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci  
Apezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale totale di 10.380 mq, composto da più particelle. Ha una giacitura pianeggiante e una configurazione geometrica molto irregolare e una accessibilità non buona. L'accesso avviene infatti attualmente da una strada privata, esercitando un diritto di passo su terreni di altra proprietà e infine attraverso le superfici dei Beni 1 e 2 del presente lotto. Inoltre, sebbene non rilevabile visivamente e fisicamente, il bene è diviso da una striscia di terreno non di proprietà, ex gora di derivazione dal vicino "Rio del Goricino", circostanza evidenziata nelle planimetrie allegate (All. 01) e nell'estratto di mappa catastale (All. 02). Il terreno è occupato in parte da due grandi serre per le coltivazioni florovivaistiche; si rilevano poi altre porzioni coltivate e una zona a canneto lungo il corso d'acqua che confina il bene a nord.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 61, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 64, Qualità Prato - Fig. 1, Part. 65, Qualità Cannelto - Fig. 1, Part. 99, Qualità per porzioni, vedi visura - Fig. 1, Part. 208, Qualità Prato - Fig. 1, Part. 209, Qualità Bosco ad alto fusto - Fig. 1, Part. 211, Qualità Bosco ad alto fusto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 59.000,00

Vedi Schede di Stima Allegate (All. 10)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T	889,00 mq	0,00 €/mq	€ 360.000,00	100,00%	€ 360.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci	3385,00 mq	0,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci	10380,00 mq	0,00 €/mq	€ 59.000,00	100,00%	€ 59.000,00
Valore di stima:					€ 429.000,00

Valore di stima: € 429.000,00

**Valore finale di stima: € 429.000,00**

Vedi Schede di Stima allegate (All. 10) dove sono evidenziati i calcoli con i deprezzamenti considerati.

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1  
Il lotto è costituito da una di civile abitazione da terra a tetto, inserita in un complesso residenziale con tipologia a schiera, così composta: al piano seminterrato da garage e da vano scala che conduce al piano superiore; al piano rialzato da appartamento composto da cucina, w.c., soggiorno oltre terrazzo sulla facciata nord e vano scala che collega internamente il fabbricato; al piano primo da due camere, locale studio/ripostiglio, servizio igienico e disimpegno all'arrivo della scala, oltre terrazzo sulla facciata sud. Il tutto corredato da resede esclusivo posto sul lato sud del fabbricato medesimo, in parte adibito a passo di uso comune. L'abitazione ed il garage sono distinti, rispettivamente, come Bene 4 e Bene 5, facenti parte del medesimo Lotto 2 e costituenti lo stesso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 1146, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 1146/3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 113.866,53  
Vedi schede di stima allegate per calcoli e dettagli (All. 10).

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1  
Il lotto è costituito da una di civile abitazione da terra a tetto, inserita in un complesso residenziale con tipologia a schiera, così composta: al piano seminterrato da garage e da vano scala che conduce al piano superiore; al piano rialzato da appartamento composto da cucina, w.c., soggiorno oltre terrazzo sulla facciata nord e vano scala che collega internamente il fabbricato; al piano primo da due camere, locale studio/ripostiglio, servizio igienico e disimpegno all'arrivo della scala, oltre terrazzo sulla facciata sud. Il tutto corredato da resede esclusivo posto sul lato sud del fabbricato medesimo, in parte adibito a passo di uso comune. L'abitazione ed il garage sono distinti, rispettivamente, come Bene 4 e Bene 5, facenti parte del medesimo Lotto 2 e costituenti lo stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1146, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.133,47

Vedi schede di stima allegata per calcoli e dettagli (All. 10).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1	112,98 mq	1.007,85 €/mq	€ 113.866,53	100,00%	€ 113.866,53
<b>Bene N° 5</b> - Garage Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1	25,93 mq	1.007,85 €/mq	€ 26.133,47	100,00%	€ 26.133,47
				Valore di stima:	€ 140.000,00

Valore di stima: € 140.000,00

**Valore finale di stima: € 140.000,00**

Vedi Schede di Stima allegata (All. 10) dove sono evidenziati i calcoli con i deprezzamenti considerati.

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

Pistoia, li 03/05/2021

Il C.T.U.  
Arch. Baldi Alessandro  


**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - All. 01 - inquadramento - documentazione grafica e fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 02 - documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All. 03 - visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All. 04 - atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. 05 - certificazioni Agenzia Entrate e copia atti registrati
- ✓ Altri allegati - All. 06 - certificazioni anagrafiche
- ✓ Altri allegati - All. 07 - visura camerale storica
- ✓ Altri allegati - All. 08 - precedenti edilizi
- ✓ Altri allegati - All. 09 - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. 10 - schede di stima
- ✓ Altri allegati - All. 11 - valori immobiliari di riferimento







## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T  
Fabbricato industriale con area di pertinenza a servizio esclusivo, che ha ingresso dal numero civico 60 di via Antonio Gramsci, località Molin Nuovo, Comune di Chiesina Uzzanese (PT); al complesso si accede attraverso una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. L'ultimo tratto del percorso attraversa anche il terreno contraddistinto come Bene 2 del presente Lotto. Si tratta di un opificio per la produzione della carta, ora inattivo, che ha una superficie catastale di 3.280 mq, di cui circa 1.230 mq occupati da fabbricati di varia tipologia e configurazione, così come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo (All. 01). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 100, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'area ricade in Zona D1 "aree a prevalente destinazione produttiva", Sottozona D1a "aree per attività produttive esistenti". Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato (All. 09)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci  
Apezzamento di terreno della superficie catastale totale di 3.385 mq, composto da una unica particella. Al bene si accede da una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. La stessa strada si sviluppa nel suo ultimo tratto all'interno della superficie del terreno oggetto di stima, dividendolo; detto percorso consente infatti anche l'accesso al fabbricato industriale Bene 1 del presente Lotto. Il terreno è pianeggiante, ha una configurazione abbastanza regolare ed è in parte occupato da un canneto ed in parte incolto e ha la sua porzione sud occupata da una grande serra per colture florovivaistiche. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 101, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: il terreno ricade solo per una piccola porzione in zona agricola, mentre in gran parte ha altre destinazioni: "zona V1.2 - verde urbano privato" (per la maggior consistenza); "zona P1.p - parcheggi pubblici di previsione"; viabilità di progetto. Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (All. 09).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci  
Apezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale totale di 10.380 mq, composto da più particelle. Ha una giacitura pianeggiante e una configurazione geometrica molto irregolare e una accessibilità non buona. L'accesso avviene infatti attualmente da una strada privata, esercitando un diritto di passo su terreni di altra proprietà e infine attraverso le superfici dei Beni 1 e 2 del presente lotto. Inoltre, sebbene non rilevabile visivamente e fisicamente, il bene è diviso da una striscia di terreno non di proprietà, ex gora di derivazione dal vicino "Rio del Goricino", circostanza evidenziata nelle planimetrie allegate (All. 01) e nell'estratto di mappa catastale (All. 02). Il terreno è occupato in parte da due grandi serre per le coltivazioni florovivaistiche; si rilevano poi altre porzioni coltivate e una zona a canneto lungo il corso d'acqua che confina il bene a nord.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 64, Qualità Prato - Fg. 1, Part. 65, Qualità Canneto - Fg. 1, Part. 99, Qualità per porzioni, vedi visura - Fg. 1, Part. 208, Qualità Prato - Fg. 1, Part. 209, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 1, Part. 211, Qualità Bosco ad alto fusto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni hanno destinazione agricola "E6 - aree ad agricoltura

specializzata florovivaistica" (con piccole porzioni in altre zone, vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato - All. 09).

**Prezzo base d'asta: € 429.000,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1  
Il lotto è costituito da una di civile abitazione da terra a tetto, inserita in un complesso residenziale con tipologia a schiera, così composta: al piano seminterrato da garage e da vano scala che conduce al piano superiore; al piano rialzato da appartamento composto da cucina, w.c., soggiorno oltre terrazzo sulla facciata nord e vano scala che collega internamente il fabbricato; al piano primo da due camere, locale studio/ripostiglio, servizio igienico e disimpegno all'arrivo della scala, oltre terrazzo sulla facciata sud. Il tutto corredato da resede esclusivo posto sul lato sud del fabbricato medesimo, in parte adibito a passo di uso comune. L'abitazione ed il garage sono distinti, rispettivamente, come Bene 4 e Bene 5, facenti parte del medesimo Lotto 2 e costituenti lo stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1146, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 1146/3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in Zona "B" - "aree edificate a prevalente destinazione residenziale", Sottozona "B3" - "zone edificate con impianto urbano labile". L'immobile ricade anche in area sottoposta a vincolo ambientale (D.L.vo 42/04), in quanto limitrofa a corsi d'acqua (Rio Torto).
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1  
Il lotto è costituito da una di civile abitazione da terra a tetto, inserita in un complesso residenziale con tipologia a schiera, così composta: al piano seminterrato da garage e da vano scala che conduce al piano superiore; al piano rialzato da appartamento composto da cucina, w.c., soggiorno oltre terrazzo sulla facciata nord e vano scala che collega internamente il fabbricato; al piano primo da due camere, locale studio/ripostiglio, servizio igienico e disimpegno all'arrivo della scala, oltre terrazzo sulla facciata sud. Il tutto corredato da resede esclusivo posto sul lato sud del fabbricato medesimo, in parte adibito a passo di uso comune. L'abitazione ed il garage sono distinti, rispettivamente, come Bene 4 e Bene 5, facenti parte del medesimo Lotto 2 e costituenti lo stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1146, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi Bene 4.

**Prezzo base d'asta: € 140.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 41/2020 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 429.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci 60, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 100, Categoria D1	<b>Superficie</b>	889,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato industriale con area di pertinenza a servizio esclusivo, che ha ingresso dal numero civico 60 di via Antonio Gramsci, località Molin Nuovo, Comune di Chiesina Uzzanese (PT); al complesso si accede attraverso una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. L'ultimo tratto del percorso attraversa anche il terreno contraddistinto come Bene 2 del presente Lotto. Si tratta di un opificio per la produzione della carta, ora inattivo, che ha una superficie catastale di 3.280 mq, di cui circa 1.230 mq occupati da fabbricati di varia tipologia e configurazione, così come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo (All. 01).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 101, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	3385,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno della superficie catastale totale di 3.385 mq, composto da una unica particella. Al bene si accede da una strada privata, esercitando un diritto di passo su aree di altra proprietà. La stessa strada si sviluppa nel suo ultimo tratto all'interno della superficie del terreno oggetto di stima, dividendolo; detto percorso consente infatti anche l'accesso al fabbricato industriale Bene 1 del presente Lotto. Il terreno è pianeggiante, ha una configurazione abbastanza regolare ed è in parte occupato da un canneto ed in parte incolto e ha la sua porzione sud occupata da una grande serra per colture florovivaistiche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiesina Uzzanese (PT) - via Antonio Gramsci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 64, Qualità Prato - Fg. 1, Part. 65, Qualità Canneto - Fg. 1, Part. 99, Qualità per porzioni, vedi visura - Fg. 1, Part. 208, Qualità Prato - Fg. 1, Part. 209, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 1, Part. 211, Qualità Bosco ad alto fusto	<b>Superficie</b>	10380,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale totale di 10.380 mq, composto da più particelle. Ha una giacitura pianeggiante e una configurazione geometrica molto irregolare e una accessibilità non buona. L'accesso avviene infatti attualmente da una strada privata, esercitando un diritto di passo su terreni di altra proprietà e infine attraverso le superfici dei Beni 1 e 2 del presente lotto. Inoltre, sebbene non rilevabile visivamente e fisicamente, il bene è diviso da una striscia di terreno non di proprietà, ex gora di derivazione dal vicino "Rio del Goricino", circostanza evidenziata nelle planimetrie allegate (All. 01) e nell'estratto di mappa catastale (All. 02). Il terreno è occupato in parte da due grandi serre per le coltivazioni florovivaistiche; si rilevano poi altre porzioni coltivate e una zona a canneto lungo il corso d'acqua che confina il bene a nord.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Buggiano (PT) - via Leonardo Da Vinci 7/c, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1146, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 1146/3	<b>Superficie</b>	112,98 mq
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da una di civile abitazione da terra a tetto, inserita in un complesso residenziale con tipologia a schiera, così composta: al piano seminterrato da garage e da vano scala che conduce al piano superiore; al piano rialzato da appartamento composto da cucina, w.c., soggiorno oltre terrazzo sulla facciata nord e vano scala che collega internamente il fabbricato; al piano primo da due camere, locale studio/ripostiglio, servizio igienico e disimpegno all'arrivo della scala, oltre terrazzo sulla facciata sud. Il tutto corredato da resede esclusivo posto sul lato sud del fabbricato medesimo, in parte adibito a passo di uso comune. L'abitazione ed il garage sono distinti, rispettivamente, come Bene 4 e Bene 5, facenti parte del medesimo Lotto 2 e costituenti lo stesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 5 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Buggiano (PT) - via Leonardo da Vinci, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1146, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,93 mq
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da una di civile abitazione da terra a tetto, inserita in un complesso residenziale con tipologia a schiera, così composta: al piano seminterrato da garage e da vano scala che conduce al piano superiore; al piano rialzato da appartamento composto da cucina, w.c., soggiorno oltre terrazzo sulla facciata nord e vano scala che collega internamente il fabbricato; al piano primo da due camere, locale		

	studio/ripostiglio, servizio igienico e disimpegno all'arrivo della scala, oltre terrazzo sulla facciata sud. Il tutto corredato da resede esclusivo posto sul lato sud del fabbricato medesimo, in parte adibito a passo di uso comune. L'abitazione ed il garage sono distinti, rispettivamente, come Bene 4 e Bene 5, facenti parte del medesimo Lotto 2 e costituenti lo stesso.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI 60, PIANO T**

---



### Trascrizioni

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020  
Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

### Trascrizioni

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CHIESINA UZZANESE (PT) - VIA ANTONIO GRAMSCI**

---

### Trascrizioni

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020



Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI 7/C, PIANO T-1**

---

**Trascrizioni**

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020  
Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA LEONARDO DA VINCI, PIANO S1**

---

**Trascrizioni**

- **accertamento giudiziale**  
Trascritto a Pescia il 02/03/2020  
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 703  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **sentenza fallimento**  
Trascritto a Pescia il 31/12/2020  
Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3892  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

