





LOTTO N° 1

Nome dell'esecutato	con sede in PELAGO (FI) Cod. fisc.
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Complesso immobiliare posto nel Comune di Pelago, Con accessi da Via del Vicano e costituito da: <ul style="list-style-type: none">- Un capannone artigianale con resede di pertinenza costituito da piano seminterrato, piano terra e locali uffici al piano primo;- Un terreno su cui insiste un locale magazzino da demolire in quanto urbanisticamente non legittimo;- Un ulteriore appezzamento di terreno costituente area urbana- Due appartamenti ad uso residenziale ubicati nell'edificio limitrofo legati al capannone principale da vincolo di pertinenzialità. Si ricomprende nel Lotto 1 anche la p.lla 404 di fatto area di sedime stradale (marciapiede e strada).
Estremi Catastali	Catasto Fabbricati: Foglio: 36 P.lla 263 Sub. 2: cat. D/8, rendita catastale €. 7.200,00 Foglio: 36 P.lla 401: cat. F/1, consistenza 2486 mq. Foglio: 36 P.lla 394: cat. C/2, classe 1, consistenza 160 mq. , superficie catastale mq. 218 - rendita catastale €. 512,32 Foglio: 36 P.lla 402: cat. F/1, consistenza 3072 mq. Foglio: 36 P.lla 405 Sub. 504: cat. F/3 Foglio: 36 P.lla 405 Sub. 505: cat. F/3 Foglio: 36 P.lla 404: cat. F/1, consistenza 504 mq. B.C.N.C. Foglio: 36 P.lla 405 Sub. 508: Resede, rampa scale e ballatoio esterno a comune Foglio: 36 P.lla 405 Sub. 507: Alloggio contatori a comune Foglio: 36 P.lla 405 Sub. 501: Rampa e Resede a comune Catasto Terreni: Foglio: 36 P.lla 263: qualità/classe Ente Urbano, sup. 07 are 65 ca Foglio: 36 P.lla 401: qualità/classe Ente Urbano, sup. 24 are 75 ca Foglio: 36 P.lla 394: qualità/classe Ente Urbano, sup. 07 are 20 ca Foglio: 36 P.lla 402: qualità/classe Ente Urbano, sup. 30 are 40 ca Foglio: 36 P.lla 405: qualità/classe Ente Urbano, sup. 13 are 00 ca Foglio: 36 P.lla 404: qualità/classe Ente Urbano, sup. 04 are 65 ca
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili in questione ricadono in area omogenea D (produttiva ed artigianale) - Territorio Urbano a prevalente carattere industriale-artigianale-produttivo. In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Figline e Incisa Valdarno è risultato che il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state interessate dalle seguenti pratiche: Capannone (Fig. 36 p.lla 263 sub 2 con resede p.lla 401) Il fabbricato risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 1319/94 e variante n. 3717 del 14/04/1995 (detti titoli edilizi però non sono stati visionati in quanto non disponibili al momento in cui è stato eseguito l'accesso agli atti). Successivamente sono stati presentati i seguenti permessi edilizi: <ul style="list-style-type: none">- Domanda di sanatoria per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 106 del 10/06/2008 per modifiche della distribuzione interna e della scala di collegamento ai piani, nonché per ampliamento del piano seminterrato;- Denuncia inizio attività DIA n. 20/2009 del 18/02/2009 per sistemazione del piazzale di pertinenza;- Comunicazione inizio lavori asseverata CILA n. 11548 del 29/06/2023 pratica edilizia n. 589/2023 per modifiche interne;- Segnalazione certificata di inizio lavori SCIA prot. 2002 del 09/02/2024 pratica edilizia n 24/2024 pratica Suap 135/2024 per modifiche interne e cambio di destinazione del piano seminterrato. Per tale Scia non è stata ancora depositata la comunicazione di fine lavori, dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico le rate per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondario risultano pagate completamente; pertanto, deve essere terminato l'iter edilizio con segnalazione di fine lavori e richiesta di agibilità oltre alla variazione catastale. Si precisa che ci sono rispetto al progetto depositato lievi difformità che possono essere regolarizzate con la presentazione della variante finale prima del deposito della Fine Lavori. La scia edilizia depositata in data 09/02/2024 è ancora in corso di validità, la comunicazione di Fine Lavori va depositata entro tre anni dalla Fine Lavori previa presentazione della variazione catastale. Si ritiene di valutare i costi per il completamento della SCIA, deposito della Fine Lavori e Agibilità oltre alla variazione catastale in Euro 2.500,00. Magazzino (Fig. 36 p.lla 394) Dalle indagini eseguite è risultato che tale fabbricato risulta edificato senza i necessari permessi edilizi e pertanto da considerarsi illegittimo sotto il profilo urbanistico; fra l'altro sulla base dei colloqui con il tecnico comunale lo stesso non risulta sanabile in

	<p>quanto in contrasto con i regolamenti edilizi vigenti. La sottoscritta ritiene di valutare i costi di demolizione del manufatto compreso lo smaltimento in pubblica discarica ed i costi relativi agli onorari tecnici per eventuale presentazione di pratiche per la demolizione nonché per la variazione catastale mediante deposito di Tipo Mappale a demolizione per la soppressione all'urbano del fabbricato complessivamente in Euro 8.600,00.</p> <p>Area urbana (Fig. 36 p.IIa 402) Su tale terreno non sono presenti manufatti</p> <p>Appartamenti per abitazione (Fig. 36 p.IIa 405 sub 504 e sub 505) Il fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 105 del 10/06/2008 e successiva variante concessione edilizia n. 200 del 13/10/2012.</p> <p>Il fabbricato in generale risulta ancora in corso di realizzazione pertanto rimarranno a carico dell'aggiudicatario le pratiche edilizie e catastali per il completamento e la regolarizzazione di alcune modeste difformità rispetto al permesso depositato i cui costi non vengono specificati in quanto nell'attribuire il valore di stima delle suddette unità immobiliare si è tenuto in conto di tale situazione.</p> <p>Area urbana - sede stradale - (Fig. 36 p.IIa 404) Su tale terreno non sono presenti manufatti in quanto come più volte detto trattasi di sedime stradale. Vengono previsti in Euro 500,00 le spese per eventuale supporto di professionista tecnico per l'iter di cessione al comune dell'area.</p>
Prezzo base d'asta lotto libero	<p>€. 986.000,00 (novecentoottantaseimila/00 Euro)</p>
Prezzo base d'asta lotto occupato	<p>€. 819.200,00 (ottocentodiciannovemiladuecento/00 Euro)</p>
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	<ul style="list-style-type: none"> •  •  •  • 
Stato occupazionale	<p>L'immobile è da considerarsi in parte occupato in particolare sul capannone "a" è presente contratto di locazione ed in parte libero ("b"- "c"- "d")</p>