

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	10
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	10
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	10
Confini	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	11
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	11
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	13
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	14
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	15
Patti	15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	15
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	15
Stato conservativo	15

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	15
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	17
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	19
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	23
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	25
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	25
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	27
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	27
Lotto 2.....	29
Descrizione	30
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	30

Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	31
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	31
Titolarità.....	31
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	31
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	31
Confini.....	31
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	31
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	32
Consistenza.....	32
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	32
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	33
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	34
Dati Catastali.....	34
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	34
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	35
Precisazioni.....	35
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	35
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	35
Patti.....	35
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	35
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	36
Stato conservativo.....	36
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	36
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	36
Parti Comuni.....	36
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	36
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	36
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	37
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	37
Stato di occupazione.....	37
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	37
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	38
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	39
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	42
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	44
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	44
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	46
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	46
Stima / Formazione lotti.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	50
Riserve e particolarità da segnalare.....	51
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2022 del R.G.E.	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 427.880,96	55
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.920,00	56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	58

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	58
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T.....	60
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1.....	62
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T.....	64



INCARICO

All'udienza del 11/11/2022, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email milione.ingrao@tiscali.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Piena proprietà di fabbricato ad uso artigianale/industriale di due fuori terra e libero su tre lati, composto da ampio stanzone ad uso laboratorio con servizi igienici, spogliatoio, e locale tecnico al piano terra; da vano ad uso ufficio al piano rialzato ricavato sopra il locale servizi; da ampio deposito al piano primo, inutilizzato in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri, accessibile da scale esterne precarie e da montacarichi interno attualmente non funzionante in quanto da completare; il tutto corredato da corte esclusiva sui lati sud ed est, e da piccola tettoia adiacente nell'angolo nord-est, ove è presente il locale tecnico. Si precisa che una striscia del fabbricato e della corte esterna (intestato all'altra società eseguita **** Omissis ****), descritto al successivo Bene n. 3, è parte integrante del presente bene immobile.

Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa ditta eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308).

Gli ingressi principali utilizzati si affacciano su area di altra proprietà ed anche l'accesso, attualmente, avviene da terreni non intestati alle società eseguite (**** Omissis ****).

L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale/industriale la cui maggior porzione risulta descritta al Bene n. 1, composta da due piani fuori terra oltre corte esclusiva compresa nella più ampia resede esterna unita al Bene n. 1.

Detta porzione risulta catastalmente identificata nell'unità immobiliare distinta dal mappale 385, consistente in una striscia avente forma irregolare. Al piano terra la porzione risulta adibita a laboratorio tessile con una piccolissima parte occupata dai servizi; al piano primo la porzione è adibita a deposito inutilizzato, in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri. La corte esterna risulta inglobata nella restante resede che è unità al resto del fabbricato di cui al Bene n. 1.

Si precisa quindi che il presente Bene, unito al Bene n. 1, costituisce l'intero fabbricato produttivo, corredato da corte esclusiva sul lato sud ed est.

Come per il Bene n. 1, l'accesso avviene mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in

parte su area intestata alla stessa ditta esecutata ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308).

L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina con proprietà **** Omissis **** da più lati, altra proprietà della società esecutata da più lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà Immobiliare **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina con proprietà **** Omissis **** da più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	834,00 mq	870,00 mq	1,00	870,00 mq	5,40 m	terra
Locale di deposito	814,00 mq	836,00 mq	0,50	418,00 mq	4,00 m	primo
Ufficio	9,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,90 m	ammezzato
Cortile	700,00 mq	700,00 mq	0,02	14,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1315,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1315,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano primo è stato considerato con un coefficiente del 50% in quanto attualmente non accessibile ed in condizioni fatiscenti.

Il resede di pertinenza esclusivo è stato considerato con un coefficiente del 2% in quanto destinato ad accesso e piazzale non pavimentato, ovvero in terra battuta o di materiale riciclato.

Sono state considerate solo le superfici del presente bene, ovvero è stata tolta l'area che, nonostante sia parte integrante dell'immobile, risulta descritta al successivo bene n. 3 intestata ad altra proprietà.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici (porzione)	90,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	5,40 m	terra
Locale di deposito	90,00 mq	90,00 mq	0,50	45,00 mq	4,00 m	primo
Ufficio (porzione)	2,00 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	2,90 m	ammezzato
Cortile	62,00 mq	70,00 mq	0,02	1,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				138,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano primo è stato considerato con un coefficiente del 50% in quanto attualmente non accessibile ed in condizioni fatiscenti.

Il resede di pertinenza esclusivo è stato considerato con un coefficiente del 2% in quanto destinato ad accesso e piazzale non pavimentato, ovvero in terra battuta o di materiale riciclato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2002 al 27/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 243 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 7,07 Reddito agrario € 6,95
Dal 30/12/2002 al 27/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 245 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 30/12/2002 al 27/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 247 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 10 60 Reddito dominicale € 26,69 Reddito agrario € 9,03
Dal 27/07/2010 al 03/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 389 Categoria F1, Cons. 1170 Piano T

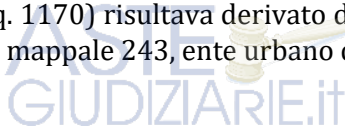
Dal 03/12/2010 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 243, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 8.992,00 Piano T-1 Graffato 389 sub. 1
------------------------------	-------------------	--



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 03/12/2010 pratica n. PT0134566, presentata per divisione-ampliamento (n. 10679.1/2010).

Ai fini storico catastali si precisa che al Catasto Fabbricati i mappali 243 sub. 1 e 389 sub. 1 derivano dal mappale 389 a seguito della variazione sopracitata; in Catasto Terreni il mappale 389, ente urbano di mq. 570 (già di mq. 1170) risultava derivato dalla fusione dello stesso mappale 389 (ex 245 - ex 98) con il mappale 247 (ex 99); il mappale 243, ente urbano di mq. 1170, risulta derivato dal mappale 94.



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2004 al 23/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 385 Categoria F1, Cons. 160 Piano T
Dal 23/04/2006 al 03/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 385 Categoria F1, Cons. 160 Piano T
Dal 03/12/2010 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 385 Categoria D1 Rendita € 982,00 Piano T-1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 03/12/2010 pratica n. PT0134577, presentata per variazione della destinazione (n. 10676.1/2010).

Ai fini storico catastali si precisa che al Catasto Terreni il mappale 385 risulta essere un ente urbano di mq 160.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, 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
	32	243	1		D1				8992 €	T-1	389 sub.



Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Variazione del 03/12/2010. Le difformità riscontrate consistono nella presenza di un vano montacarichi al posto della buca di accesso; Per la regolarizzazione occorre presentare una denuncia di variazione catastale da elaborare con la procedura ministeriale "docfa" che, con la nuova planimetria, aggiornerà la rendita catastale.

Si precisa che una striscia del capannone (da terra a tetto), nonché una striscia di corte esclusiva, risulta rappresentata da altra particella catastale (385) descritta la successivo Bene 3, che risulta intestata all'altra proprietà esecutata (**** Omissis ****); con la citata porzione l'immobile in oggetto si completa nella sua forma e consenzia.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, 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
	32	385			D1				982 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Variazione del 03/12/2010; fermo restando che l'unità immobiliare catastale risulta di fatto una porzione di un più ampio immobile intestato all'altra società esecutata (**** Omissis ****); con la citata porzione l'immobile in oggetto si completa nella sua forma e consenzia.

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Si precisa che una parte del laboratorio (e del sovrastante deposito), con una porzione di corte esclusiva, nonostante sia parte integrante dell'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dal Bene n. 3 di proprietà dell'altra società esecutata (**** Omissis ****).

Per il Bene in oggetto è stata redatta in precedenza, sempre dal sottoscritto CTU, Perizia di Stima relativa alla Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 155/2022 di R.G..

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Si precisa che il bene in oggetto è parte integrante di un immobile di più ampia consistenza intestato all'altra proprietà esecutata (**** Omissis ****).

PATTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

L'immobile alla data del sopralluogo avvenuto il 06/12/2022 per l'incarico di cui all'esecuzione immobiliare 155/2022, e successivamente al sopralluogo avvenuto il 04/05/2023 per l'incarico di cui alla presente procedura, è risultato occupato senza titolo dalla ditta dichiaratasi ***.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Vale quanto riportato per il bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è stato costruito circa quaranta anni fa e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; il piano terra, ove vi è l'attività lavorativa, risulta in condizioni migliori mentre il piano primo, inutilizzato e non completamente finito, appare in pessime condizioni con la copertura che presenta infiltrazioni in più parti.

Gli impianti appaiono completi e funzionanti al piano terra ove è in essere l'attività lavorativa, mentre al piano primo risultano mancanti o in pessime condizioni.

Anche esternamente l'intero fabbricato si presenta in condizioni mediocri e di degrado, e necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti a comune con altre unità immobiliari, ad eccezione delle eventuali parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Come precedentemente detto, l'accesso all'immobile avviene da aree (mappale 386) intestate ad altre proprietà (**** Omissis ****).

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati, ad eccezione delle servitù di passo pedonale e carrabile, di tipo "apparente", necessaria per accedere e utilizzare l'immobile.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Il bene in oggetto presenta le seguenti caratteristiche principali:

ESPOSIZIONE: La facciata principale ove vi sono gli accessi dell'unità in oggetto, è esposta ad ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Il laboratorio al piano terra ha un'altezza interna di circa metri 5,45, mentre il piano primo è di circa metri 4,05.

STRUTTURE VERTICALI: In elementi prefabbricati in cemento armato precompresso, con tamponature effettuate da lastre di cemento armato prefabbricato.

SOLAI DI COPERTURA: La struttura della copertura è costituita da travi in C.A. prefabbricato, poste ad interasse regolare ed appoggiate alle travi in C.A. perimetrali.

MANTO DI COPERTURA: Per quanto visibile ed intuibile, in elementi di plastica o alluminio verniciato rifiniti alle estremità da scossaline in alluminio o rame.

PARETI INTERNE: In parte in laterizio spessore cm 10 ed in parte in cartongesso.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: In cemento industriale per il laboratorio al piano terra e per il deposito al piano primo; in mattonelle di monocottura per i servizi con rivestimenti in mattonelle di ceramica.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Infissi esterni in ferro verniciato con vetri singoli.

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.: Per il piano terra, gli impianti appaiono funzionanti ed in condizioni normali; l'impianto elettrico è del tipo esterno sia per il laboratorio che per i servizi. Al piano primo gli impianti sono mancanti o inutilizzabili. L'impianto di riscaldamento non è presente.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Per il bene in oggetto, essendo parte integrante dell'immobile descritto al bene n. 1, si rimanda a quanto riportato per il citato Bene n. 1.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/03/2028
- Scadenza disdetta: 31/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Innanzitutto è da precisare che al momento degli accessi all'immobile pignorato, effettuati in data 6 dicembre 2022 e 4 maggio 2023, è stato constatato che il laboratorio al piano terra risulta occupato da persone che dichiarano essere della ditta **** Omissis ****, che vi esercitano un'attività lavorativa di tipo tessile; il personale riferisce che sono da pochi mesi nel capannone e che sono in procinto di stipulare un Contratto di Locazione ad uso transitorio con la società **** Omissis ****. Il piano primo risulta libero ed inutilizzato.

Dalle risposte pervenute dall'Agenzia delle Entrate, a seguito delle ricerche effettuate per il bene in oggetto, risultano registrati due Contratti entrambi tra la società esecutata e la società **** Omissis ****; il primo registrato nel 12/10/2020 al n. 3492 serie 3T, ed il secondo registrato il 05/04/2022 al n. 1425 serie 3T che, essendo il più recente, è quello che è stato considerato nelle informazioni sopra riportate.

In riferimento al canone convenuto presente nel Contratto pari ad euro 500,00 mensili, il sottoscritto ritiene che lo stesso sia inadeguato per quanto di seguito esposto. La superficie utile (parametro utilizzato per le locazioni), dell'immobile oggetto di locazione (per il solo piano terra in quanto quello che risulta utilizzato) è pari a MQ 834,00 che genera un canone locatizio al mq pari a circa euro 0,60. Il sottoscritto, in base all'indagine esperita ricercando altri affitti riguardanti immobili similari e tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche, è riuscito ad individuare alcuni comparabili rilevati dalle seguenti fonti:

- Annuncio di affitto per un immobile ad uso produttivo posto nella stessa via, pubblicato dal sito Idealista; Prezzo richiesto Euro 6.600,00 per una superficie complessiva di circa MQ 1080, che genera un valore al mq pari a circa euro 5,83 al MQ; Da considerare che, rispetto al bene in oggetto, è in migliori condizioni e che ha un piazzale esterno di circa MQ 1000;

- Annuncio di affitto per un capannone artigianale posto nello stesso Comune e poco distante dal capannone in oggetto, pubblicato dal sito Idealista; Prezzo richiesto Euro 2.600,00 per una superficie complessiva di circa MQ 600, che genera un valore al mq pari a circa euro 4,33 al MQ;

- Annuncio di affitto per un immobile ad uso magazzino artigianale posto nello stesso Comune, pubblicato dal sito Trovit Case; Prezzo richiesto Euro 1.600,00 per una superficie di circa MQ 500,00, che da un valore al mq

pari a circa euro 3,20 al MQ; Da considerare che è di dimensioni molto minori rispetto al bene in oggetto; Oltre ai comparabili sopra riportati si fa presente che anche gli archivi e le banche dati che definiscono una scala di valori, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, riportano valori minimi che variano da euro 1,60 al mq (OMI) ad euro 1,10 al mq (Borsino Immobiliare).

CONCLUSIONI: In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopracitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame, considerando la superficie che ricopre la locazione e lo stato dell'immobile, il sottoscritto ha determinato un valore locatizio pari ad euro 1,50 al MQ di superficie netta, che determina un Canone di Locazione complessivo pari ad euro 1.251,00 (834 x 1,50).

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/09/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Innanzitutto è da precisare che al momento degli accessi all'immobile pignorato, effettuati in data 6 dicembre 2022 e 4 maggio 2023, è stato constatato che l'intero laboratorio al piano terra (che comprende quindi anche il bene in oggetto), risulta occupato, senza titolo, da persone che dichiarano essere della ditta **** Omissis ****, che vi esercitano un'attività lavorativa di tipo tessile; il personale riferisce che sono da pochi mesi nel capannone e che sono in procinto di stipulare un Contratto di Locazione ad uso transitorio con la società **** Omissis ****.

Il piano primo risulta libero ed inutilizzato.

Dalle risposte pervenute dall'Agenzia delle Entrate, a seguito delle ricerche effettuate risulta registrato, per il bene in oggetto rappresentato dal mappale 385, un Contratto tra la società esecutata e la società **** Omissis ****, registrato il 12/10/2020 al n. 3492 serie 3T.

In riferimento al canone convenuto presente nel Contratto pari ad euro 100,00 mensili, il sottoscritto ritiene che lo stesso sia inadeguato per quanto già esposto per il Bene n. 1, in quanto la porzione in oggetto è parte integrante dell'immobile di cui al citato Bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1989 al 30/12/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** ***	22/06/1989	67762	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/06/1989	2480	3933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002	**** Omissis ****	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****	30/12/2002	38781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/01/2003	1086	649
		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;

L'Atto di provenienza, non presente nei fascicoli di causa, è stato reperito presso il notaio rogante per la procedura esecutiva n. 155/2022, e si allega in copia anche alla presente.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2006	**** Omissis ****	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	13/06/2006	1517	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/11/2010	9443	5842
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Pistoia il 11/02/2011
 Reg. gen. 1107 - Reg. part. 232
 Quota: 1/1
 Importo: € 562.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 225.000,00
 Rogante: Notaio ***
 Data: 07/02/2011
 N° repertorio: 92462
 N° raccolta: 40499
 Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura, posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1 censito con categoria D/1; e bene posto in Montale rappresentato dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383, anch'essi in categoria D/1. Si precisa che il mappale 385 rappresenta la porzione di immobile inglobata all'interno del presente bene, come precedentemente specificato nei paragrafi dedicati.
- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Pistoia il 11/02/2011
 Reg. gen. 1107 - Reg. part. 231
 Quota: 1/1
 Importo: € 450.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 92461
N° raccolta: 40498

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e rappresentati dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, censiti con categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383. Si precisa che il mappale 385 rappresenta la porzione di immobile inglobata all'interno del presente bene, come precedentemente specificato nei paragrafi dedicati.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pistoia il 30/04/2013
Reg. gen. 2953 - Reg. part. 451
Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.279,57

Rogante: Notaio ***

Data: 03/04/2013

N° repertorio: 33474

N° raccolta: 14234

Note: Grava sul bene in oggetto e sul bene n. 2 (mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2); oltre al bene posto in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 categoria F/1; .

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo Equitalia Centro SpA

Iscritto a Pistoia il 03/07/2013

Reg. gen. 4751 - Reg. part. 761

Quota: 1/1

Importo: € 277.705,76

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 138.852,88

Rogante: Equitalia Centro SpA

Data: 26/06/2013

N° repertorio: 200

N° raccolta: 8913

Note: Grava sul bene in oggetto per la piena proprietà.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1460 - Reg. part. 214

Quota: 1/1

Importo: € 272.905,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 240.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2014

N° repertorio: 505

Note: Grava sul bene in oggetto; sul bene n. 2 (mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2 opificio categoria D1); ed inoltre grava su: Immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 (area urbana) e mappale 409 (area urbana).

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Agenzia Entrate

Iscritto a Pistoia il 28/03/2018

Reg. gen. 2748 - Reg. part. 366

Quota: 1/1

Importo: € 288.902,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.451,21

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 27/03/2018

N° repertorio: 1110

N° raccolta: 8918

Note: Grava sul bene in oggetto e sul bene di cui al punto 2; ed inoltre grava su: Immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 (area urbana) e mappale 409 (area urbana).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/07/2022

Reg. gen. 7918 - Reg. part. 5407

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 20/09/2022

Reg. gen. 9549 - Reg. part. 6376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su: - beni della ****: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2; - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti: Per ogni ipoteca volontaria euro 50,00; Per ogni ipoteca Giudiziale euro 59,60 +

euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca; Per ogni Pignoramento euro 294,00.
Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca
Iscritto a Pistoia il 27/01/2011
Reg. gen. 685 - Reg. part. 126
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 13/01/2011
N° repertorio: 112
Note: Grava sul Bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 11/02/2011
Reg. gen. 1107 - Reg. part. 232
Quota: 1/1
Importo: € 562.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 225.000,00
Rogante: Notaio ***
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 92462
N° raccolta: 40499
Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura, posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1 censito con categoria D/1; e bene posto in Montale rappresentato dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383, anch'essi in categoria D/1.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 11/02/2011
Reg. gen. 1107 - Reg. part. 231
Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

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

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92461

N° raccolta: 40498

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e rappresentati dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, censiti con categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602 1975

Iscritto a Pistoia il 02/07/2012

Reg. gen. 4896 - Reg. part. 752

Quota: 1/1

Importo: € 232.322,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Equitalia Centro SpA

Data: 26/06/2012

N° repertorio: 11/8912

Note: Grava sul bene in oggetto e sul successivo bene n. 4.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo - avviso di accertamento

Iscritto a Pistoia il 08/01/2020

Reg. gen. 102 - Reg. part. 12

Quota: 1/1

Importo: € 372.178,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia delle Entrate

N° repertorio: 1399/8920

Note: Grava sul bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4.



Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 30/11/2020

Reg. gen. 9781 - Reg. part. 6346

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Per il diritto di piena proprietà sul Bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 20/09/2022

Reg. gen. 9549 - Reg. part. 6376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su: - beni della ****: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2; - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per ogni ipoteca volontaria euro 50,00; Per ogni ipoteca Giudiziale euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca; Per ogni Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Montale, il fabbricato in oggetto ricade in Zona destinata ad "Interventi di riqualificazione urbana (AR)", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dagli articoli 65, 66, 101, 103 e connessi, delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, 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.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Montale, si è riscontrato che l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Montale di Concessione N. 24 del 19/02/1982 per Costruzione laboratorio tessile; e successivamente è stato oggetto di opere ed interventi di cui

ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Montale:

Denuncia Inizio Attività per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di consolidamento e completamento impalcato intermedio, presentata il 03/04/2001 protocollo n. 6560 (pratica n. DIA 2001/042).

Inoltre, sia per il fabbricato in oggetto che per immobili limitrofi (intestati ad altre società), risulta pendente una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge N. 47/1985 del 2004, presentata il 17/09/1986 protocollo n. 11486 (pratica Edilizia n. CE86/00855), per regolarizzare, per quanto concerne il fabbricato oggetto del presente bene, alcune difformità realizzate al momento della costruzione del capannone ovvero nel 1982. Detta pratica, stante la molteplicità delle casistiche di sanatoria date dalle varie proprietà interessate, è stata più volte integrata ed ad oggi, per il completamento definitivo occorre la seguente documentazione, così come da richiesta di cui alla raccomandata A/R inviata dal Comune in data 18/01/2022, che testualmente chiede:

- Progetto adeguamento della tettoia adiacente il fabbricato, risultata non idonea staticamente;
- Dichiarazione di idoneità statica riferita a tutti gli altri immobili oggetto di sanatoria, compreso la porzione munita di collaudo strutturale in quanto nello stesso non erano indicate alcune parti strutturali (solaio interno ecc.);
- Planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari oggetto della presente, conformi alla situazione rappresentata nello stato di sanatoria, completa della dimostrazione del deposito all'agenzia delle Entrate; Inoltre, la stessa comunicazione, riferisce che le somme da versare a titolo di oneri di urbanizzazione verranno comunicate successivamente alla presentazione dei suddetti documenti.

Il tutto, come precedentemente detto, è relativo non solo alla porzione in oggetto ma anche alle unità limitrofe intestate ad altre società e non oggetto della presente procedura. Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio sopracitata, sono state riscontrate alcune modeste irregolarità edilizie, consistenti principalmente nella presenza di una bucatina nel solaio piano primo realizzata per l'installazione di un impianto montacarichi, peraltro non ultimato. Dette lievi difformità, risultano sanabili con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 209 L.R.T. 10/11/2014 n. 65. Quindi, in definitiva, per regolarizzare l'immobile in oggetto, occorre definire la pratica di Condono Edilizio in essere ed inoltre presentare una nuova pratica di Accertamento di Conformità in sanatoria.

Risulta alquanto difficile quantificare la spesa precisa relativa alla definizione del condono edilizio per la porzione in oggetto in quanto, come detto, la richiesta di sanatoria comprende anche altre opere realizzate su altri immobili; comunque, esaminando la pratica e dai colloqui avuti con gli uffici competenti del Comune, si può stimare, anche se in modo approssimativo, i seguenti costi:

- Onorario e spese per la redazione di Dichiarazione di idoneità statica, da effettuarsi da un Ingegnere strutturista abilitato: euro 4.500,00;
- Onorario e spese per la redazione di Progetto di adeguamento, da effettuarsi da Ingegnere strutturista: euro 3.000,00;
- Oneri di urbanizzazione e oblazione a saldo per la definizione della pratica: euro 1.000,00.

Inoltre, per la presentazione di nuova pratica edilizia a sanatoria necessaria a regolarizzare le lievi difformità riscontrate sopra descritte, si è quantificata una spesa per oneri, sanzioni e diritti di segreteria, quantificabili approssimativamente in euro 1.500,00 (da valutare comunque nello specifico in sede di presentazione della pratica), a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica stimabili approssimativamente in euro 2.000,00.

In definitiva, per la completa regolarizzazione del bene in oggetto, occorre una spesa complessiva pari a circa euro 12.000,00.

Con la precisazione comunque che detta valutazione è stata effettuata in modo teorico ed approssimativo e, come affermato dal tecnico comunale nonché dall'Ingegnere professionista sentito dal sottoscritto per le pratiche da effettuare, dovrà essere approfondito e quantificato con lo studio della pratica e con le verifiche da effettuare in loco, nonché con tutte quelle informazioni utili necessarie per la determinazione di tutti i costi, gli oneri, le sanzioni e gli onorari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



L'Attestato di prestazione Energetica è stato dedotto, in quanto allegato al Contratto di Locazione registrato nel 2020, lo stesso è stato effettuato in data 07/10/2020 dal Tecnico abilitato **** Omissis **** di Montale, dal quale risulta che l'immobile è in classe "G", ed è stato trasmesso telematicamente tramite il SIERT alla Regione Toscana l'08/10/2020 identificato con il n. 0000203880.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, 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.

Vale quanto riportato per il Bene n. 1, essendo l'unità in oggetto parte integrante del fabbricato di cui al citato Bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di prestazione Energetica è stato dedotto, in quanto allegato al Contratto di Locazione registrato nel 2020 per l'intera unità immobiliare. Lo stesso è stato effettuato in data 07/10/2020 dal Tecnico abilitato **** Omissis **** di Montale, dal quale risulta che l'immobile è in classe "G", ed è stato trasmesso telematicamente tramite il SIERT alla Regione Toscana l'08/10/2020 identificato con il n. 0000203883.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale di un piano fuori terra e facente parte di un immobile di maggior consistenza di proprietà di altro soggetto; precisamente il bene in oggetto è composto da due porzioni di vani a destinazione di laboratorio, staccati fra loro, e da tettoia sul lato sud del fabbricato, anch'essa separata dai vani di cui sopra.

Dette porzioni risultano catastalmente identificate da una unità immobiliare rappresentata dai mappali uniti 243 sub. 2 - 389 sub. 2 - 244.

Si precisa che le porzioni del citato bene sono parte integrante di un immobile di maggior consistenza intestato ad altro soggetto (**** Omissis ****).

Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su aree intestate alle stesse dite eseguite.

L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale di un piano fuori terra e facente parte di un immobile di maggior consistenza di proprietà di altro soggetto (**** Omissis ****); precisamente il bene in oggetto è composto da una piccola porzione a destinazione di laboratorio, catastalmente identificata da una unità immobiliare rappresentata dai mappale 383.

Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà.

L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

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

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T



Il bene in oggetto confina con proprietà **** Omissis ****, altra proprietà della società esecutata da più lati, proprietà **** Omissis **** da più lati, salvo se altri.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Il bene in oggetto confina con proprietà **** Omissis **** da più lati, proprietà **** Omissis **** da più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici (porzione)	32,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	3,80 m	terra
Tettoia	88,00 mq	89,00 mq	0,40	35,60 mq	3,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				69,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per la porzione di opificio sopra riportata, è parte di una più ampia unità immobiliare intestata ad altro soggetto.

La tettoia è adiacente il fabbricato sul lato sud e risulterebbe accessibile anche dalla corte di cui al bene n. 1 precedentemente descritto.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici (porzione)	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per la porzione di opificio sopra riportata, è parte di una più ampia unità immobiliare intestata ad altro soggetto.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2002 al 27/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 243 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 7,07 Reddito agrario € 6,95
Dal 30/12/2002 al 27/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 244 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 44 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,24
Dal 30/12/2002 al 27/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 247 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 10 60 Reddito dominicale € 26,69 Reddito agrario € 9,03
Dal 30/12/2002 al 27/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 245 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 01 30
Dal 27/07/2010 al 03/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 389 Categoria F1, Cons. 1170 Piano T
Dal 03/12/2010 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 243, Sub. 2 Categoria D1 Superficie catastale 44 mq Rendita € 308,00 Piano T Graffato 389 sub. 2 - 244

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 03/12/2010 pratica n. PT0134566, presentata per divisione-ampliamento (n. 10679.1/2010).

Ai fini storico catastali si precisa che al Catasto Fabbricati i mappali 243 sub. 2 - 244 - 389 sub. 2 derivano dal mappale 389 a seguito della variazione sopracitata; in Catasto Terreni il mappale 389, ente urbano di mq. 570

(già di mq. 1170) risultava derivato dalla fusione dello stesso mappale 389 (ex 245 – ex 98) con il mappale 247 (ex 99); il mappale 243, ente urbano di mq. 1170, risulta derivato dal mappale 94; il mappale 244 ente urbano di mq 40 risulta derivato dal mappale 96.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2004 al 23/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 383 Categoria F1, Cons. 15 Piano T
Dal 23/04/2006 al 03/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 383 Categoria F1, Cons. 15 Piano T
Dal 03/12/2010 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 383 Categoria D1 Rendita € 105,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 03/12/2010 pratica n. PT0134577, presentata per variazione della destinazione (n. 10676.1/2010).

Ai fini storico catastali si precisa che al Catasto Terreni il mappale 383 risulta essere un ente urbano di mq 15.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	243	2		D1			44 mq	308 €	T	389 sub. 2 - 244

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Variazione del 03/12/2020; fermo restando che l'unità immobiliare risulta di fatto una porzione di un più ampio immobile intestato ad altro soggetto (**** Omissis ****), ed in piccola parte all'altra società esecutata.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	383			D1				105 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Variazione del 03/12/2010; fermo restando che l'unità immobiliare catastale risulta di fatto una porzione di un più ampio immobile intestato in gran parte ad altra proprietà (**** Omissis ****), ed in parte all'altra società eseguita (**** Omissis ****).

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Si precisa che il bene in oggetto è parte integrante di un immobile di più ampia consistenza intestato ad altra proprietà (**** Omissis ****), ed in piccola parte all'altra società eseguita.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Si precisa che il bene in oggetto è parte integrante di un immobile di più ampia consistenza intestato all'altra proprietà (**** Omissis ****), ed in piccola parte all'altra società eseguita.

PATTI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo avvenuto il 04/05/2023 è risultato libero; fermo restando che è parte di un più ampio immobile di altra proprietà.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo avvenuto il 04/05/2023 è risultato libero; fermo restando che è parte di un più ampio immobile di altra proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

La porzione di immobile adibita a laboratorio (non utilizzato), si presenta in condizioni mediocri e di degrado; la tettoia sul lato sud è in condizioni pessime anche sotto il profilo strutturale.

Gli impianti interni non sono stati verificati in quanto la porzione in oggetto è parte integrante di un immobile di maggior consistenza intestato ad altra società.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

La porzione di immobile adibita a laboratorio (non utilizzato), si presenta in condizioni mediocri e di degrado. Gli impianti interni non sono stati verificati in quanto la porzione in oggetto è parte integrante di un immobile di maggior consistenza intestato ad altra società.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Le porzioni oggetto del presente bene, congiuntamente con le altre porzioni di altra proprietà che compongono l'intero fabbricato, non risultano inserite in un contesto condominiale e non ha parti a comune con altre unità immobiliari; ad eccezione delle eventuali parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Le porzioni oggetto del presente bene, congiuntamente con le altre porzioni di altra proprietà che compongono l'intero fabbricato, non risultano inserite in un contesto condominiale e non ha parti a comune con altre unità immobiliari; ad eccezione delle eventuali parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati, ad eccezione delle servitù di passo pedonale e carrabile, di tipo "apparente", necessarie per accedere e utilizzare l'immobile.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati, ad eccezione delle servitù di passo pedonale e carrabile, di tipo "apparente", necessarie per accedere e utilizzare l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Per il bene in oggetto, essendo porzione di un più ampio immobile, si riportano le caratteristiche principali dell'intero fabbricato, ovvero:

ESPOSIZIONE: Le facciate principali ove vi sono gli accessi al fabbricato, sono esposte ad est e nord.

STRUTTURE VERTICALI: Per quanto visibile, la struttura portante è in ferro con tamponature in muratura ordinaria mista in parte in blocchi di cemento non portante, ed in parte in muratura in laterizio leggeri rivestiti in elementi precari (lamiere e lastre di cemento).

COPERTURA: La copertura è in lastre di fibrocemento amianto di tipo ondulato, (da verificare le condizioni di conservazione).

PAVIMENTAZIONE INTERNA: In lastre di cemento.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Infissi esterni in ferro verniciato con vetri singoli.

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.: Gli impianti non sono stati visionati in quanto per lo più insistenti sulla porzione di altra proprietà.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Per il bene in oggetto, essendo porzione di un più ampio immobile, si riportano le caratteristiche principali dell'intero fabbricato, ovvero:

ESPOSIZIONE: Le facciate principali ove vi sono gli accessi al fabbricato, sono esposte ad est e nord.

STRUTTURE VERTICALI: Per quanto visibile, la struttura portante è in ferro con tamponature in muratura ordinaria mista in parte in blocchi di cemento non portante, ed in parte in muratura in laterizio leggeri rivestiti in elementi precari (lamiere e lastre di cemento).

COPERTURA: La copertura è, per quanto potuto verificare, in lastre di fibrocemento amianto di tipo ondulato, (da verificare le condizioni di conservazione).

PAVIMENTAZIONE INTERNA: In lastre di cemento.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Infissi esterni in ferro verniciato con vetri singoli.

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.: Gli impianti non sono stati visionati in quanto per lo più insistenti sulla porzione di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 4 maggio 2023, il bene in oggetto e la restante porzione intestata ad altra proprietà, appare libero ed in stato di abbandono.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 4 maggio 2023, il bene in oggetto e la restante porzione intestata ad altra proprietà, appare libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1989 al 30/12/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *** ***	22/06/1989	67762	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/06/1989	2480	3933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002	**** Omissis ****	Atto di Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***	30/12/2002	38781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/01/2003	1086	649
		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;

L'Atto di provenienza, non presente nei fascicoli di causa, è stato reperito presso il notaio rogante per la procedura esecutiva n. 155/2022, e si allega in copia anche alla presente.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2006	**** Omissis ****	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	13/06/2006	1517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/11/2010	9443	5842
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Precedentemente alla Sentenza di Usucapione sopra riportata, il bene era intestato ai sig.ri **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 11/02/2011
Reg. gen. 1107 - Reg. part. 232
Quota: 1/1
Importo: € 562.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 92462
N° raccolta: 40499

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura, posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1 censito con categoria D/1; e bene posto in Montale rappresentato dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383, anch'essi in categoria D/1. Si precisa che il mappale 385 rappresenta la porzione di immobile inglobata all'interno del presente bene, come precedentemente specificato nei paragrafi dedicati.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011
Reg. gen. 1107 - Reg. part. 231
Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

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

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92461

N° raccolta: 40498

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e rappresentati dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, censiti con categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383. Si precisa che il mappale 385 rappresenta la porzione di immobile inglobata all'interno del presente bene, come precedentemente specificato nei paragrafi dedicati.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pistoia il 30/04/2013

Reg. gen. 2953 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 40.279,57

Rogante: Notaio ****

Data: 03/04/2013

N° repertorio: 33474

N° raccolta: 14234

Note: Grava sul bene in oggetto e sul bene n. 2 (mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2); oltre al bene posto in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 categoria F/1; .

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1460 - Reg. part. 214

Quota: 1/1



Importo: € 272.905,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 04/03/2014
N° repertorio: 505



Note: Grava sul bene in oggetto; sul bene n. 2 (mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2 opificio categoria D1); ed inoltre grava su: Immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 (area urbana) e mappale 409 (area urbana).

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Agenzia Entrate

Iscritto a Pistoia il 28/03/2018
Reg. gen. 2748 - Reg. part. 366
Quota: 1/1
Importo: € 288.902,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.451,21
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 1110
N° raccolta: 8918

Note: Grava sul bene in oggetto e sul bene di cui al punto 2; ed inoltre grava su: Immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 (area urbana) e mappale 409 (area urbana).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 20/09/2022
Reg. gen. 9549 - Reg. part. 6376
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su: - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2; - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

Oneri di cancellazione



Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per ogni ipoteca volontaria euro 50,00; Per ogni ipoteca Giudiziale euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca; Per ogni Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.



BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca
Iscritto a Pistoia il 27/01/2011
Reg. gen. 685 - Reg. part. 126
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 13/01/2011
N° repertorio: 112
Note: Grava sul Bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 11/02/2011
Reg. gen. 1107 - Reg. part. 232
Quota: 1/1
Importo: € 562.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 225.000,00
Rogante: Notaio ***
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 92462
N° raccolta: 40499
Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura, posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1 censito con categoria D/1; e bene posto in Montale rappresentato dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383, anch'essi in categoria D/1.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 11/02/2011
Reg. gen. 1107 - Reg. part. 231
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 225.000,00
Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92461

N° raccolta: 40498

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e rappresentati dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, censiti con categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602 1975

Iscritto a Pistoia il 02/07/2012

Reg. gen. 4896 - Reg. part. 752

Quota: 1/1

Importo: € 232.322,40

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Equitalia Centro SpA

Data: 26/06/2012

N° repertorio: 11/8912

Note: Grava sul bene in oggetto e sul successivo bene n. 4.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo - avviso di accertamento

Iscritto a Pistoia il 08/01/2020

Reg. gen. 102 - Reg. part. 12

Quota: 1/1

Importo: € 372.178,66

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Agenzia delle Entrate

N° repertorio: 1399/8920

Note: Grava sul bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 30/11/2020

Reg. gen. 9781 - Reg. part. 6346

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Per il diritto di piena proprietà sul Bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 20/09/2022

Reg. gen. 9549 - Reg. part. 6376

Quota: 1/1

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

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

Note: Grava su: - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2; - beni della ***: Beni oggetto

della presente procedura (beni n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

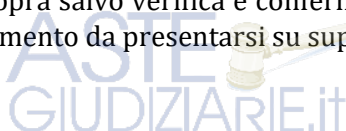


Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per ogni ipoteca volontaria euro 50,00; Per ogni ipoteca Giudiziale euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca; Per ogni Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

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.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Montale, si è riscontrato che l'immobile del quale il bene in oggetto è porzione, è stato edificato a seguito della licenza edilizia n. 80 del 16/08/1971 e successivamente, sia per il bene in questione che per gli altri beni oggetto della presente perizia (compreso anche le porzioni intestate ad altre società), risulta pendente una richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della Legge N. 47/1985, presentata il 17/09/1986 protocollo n. 11486 (pratica Edilizia n. CE86/00855), presentata per regolarizzare, per quanto concerne il fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, gli ampliamenti e le difformità realizzate in archi temporali diversi.

Detta pratica, stante la molteplicità delle casistiche di sanatoria date dalle varie proprietà interessate, è stata più volte integrata ed ad oggi, per il completamento definitivo occorre la seguente documentazione, così come da richiesta di cui alla raccomandata A/R inviata dal Comune in data 18/01/2022, che testualmente chiede:

- Progetto adeguamento della tettoia adiacente il fabbricato, risultata non idonea staticamente;
- Dichiarazione di idoneità statica riferita a tutti gli altri immobili oggetto di sanatoria, compreso la porzione

munita di collaudo strutturale in quanto nello stesso non erano indicate alcune parti strutturali (solaio interno ecc.);

- Planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari oggetto della presente, conformi alla situazione rappresentata nello stato di sanatoria, completa della dimostrazione del deposito all'agenzia delle Entrate; Inoltre, la stessa comunicazione, riferisce che le somme da versare a titolo di oneri di urbanizzazione verranno comunicate successivamente alla presentazione dei suddetti documenti.

Il tutto, come precedentemente detto, è relativo non solo alla porzione in oggetto ma anche agli altri beni e alle porzioni intestate ad altre società e non oggetto della presente procedura.

Per quanto potuto verificare (sempre in considerazione della mancata verifica delle porzioni non intestate alle società eseguite), lo stato di fatto corrisponde con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio sopracitata; quindi, una volta integrato il citato condono edilizio, si potrà ottenere la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per la determinazione dei costi per il ritiro del citato condono edilizio si rimanda a quanto riportato per il Bene n. 1; nella cifra indicata pari ad euro 12.000,00, rientrano anche le spese per la regolarizzazione del presente Bene.

Si conferma comunque che detta valutazione è stata effettuata in modo teorico ed approssimativo e, come affermato dal tecnico comunale nonché dall'Ingegnere professionista sentito dal sottoscritto per le pratiche da effettuare, dovrà essere approfondito e quantificato con lo studio della pratica e con le verifiche da effettuare in loco, nonché con tutte quelle informazioni utili necessarie per la determinazione di tutti i costi, gli oneri, le sanzioni e gli onorari.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

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.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Montale, si è riscontrato che l'immobile del quale il bene in oggetto è porzione, è stato edificato a seguito della licenza edilizia n. 80 del 16/08/1971 e successivamente, sia per il bene in questione che per gli altri beni oggetto della presente perizia (compreso anche le porzioni intestate ad altre società), risulta pendente una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge N. 47/1985, presentata il 17/09/1986 protocollo n. 11486 (pratica Edilizia n. CE86/00855), presentata per regolarizzare, per quanto concerne il fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, gli ampliamenti e le difformità realizzate in archi temporali diversi.

Detta pratica, stante la molteplicità delle casistiche di sanatoria date dalle varie proprietà interessate, è stata più volte integrata ed ad oggi, per il completamento definitivo occorre la seguente documentazione, così come da richiesta di cui alla raccomandata A/R inviata dal Comune in data 18/01/2022, che testualmente chiede:

- Progetto adeguamento della tettoia adiacente il fabbricato, risultata non idonea staticamente;
- Dichiarazione di idoneità statica riferita a tutti gli altri immobili oggetto di sanatoria, compreso la porzione munita di collaudo strutturale in quanto nello stesso non erano indicate alcune parti strutturali (solaio interno ecc.);

- Planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari oggetto della presente, conformi alla situazione rappresentata nello stato di sanatoria, completa della dimostrazione del deposito all'agenzia delle Entrate; Inoltre, la stessa comunicazione, riferisce che le somme da versare a titolo di oneri di urbanizzazione verranno comunicate successivamente alla presentazione dei suddetti documenti.

Il tutto, come precedentemente detto, è relativo non solo alla porzione in oggetto ma anche agli altri beni e alle porzioni intestate ad altre società e non oggetto della presente procedura.

Per quanto potuto verificare (sempre in considerazione della mancata verifica delle porzioni non intestate alle società esegutate), lo stato di fatto corrisponde con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio sopracitata; quindi, una volta integrato il citato condono edilizio, si potrà ottenere la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per la determinazione dei costi per il ritiro del citato condono edilizio si rimanda a quanto riportato per il Bene n. 1; nella cifra indicata pari ad euro 12.000,00, rientrano anche le spese per la regolarizzazione del presente Bene.

Si conferma comunque che detta valutazione è stata effettuata in modo teorico ed approssimativo e, come affermato dal tecnico comunale nonché dall'Ingegnere professionista sentito dal sottoscritto per le pratiche da effettuare, dovrà essere approfondito e quantificato con lo studio della pratica e con le verifiche da effettuare in loco, nonché con tutte quelle informazioni utili necessarie per la determinazione di tutti i costi, gli oneri, le sanzioni e gli onorari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati creati due lotti distinti, ovvero:

Il lotto n. 1 comprende il bene 1 ed il bene 3 che, congiuntamente, completano il capannone artigianale/industriale nella sua intera consistenza, (fermo restando che l'accesso avviene da aree intestate ad altra proprietà);

Il lotto 2 è stato creato in quanto trattasi di due beni (n. 2 e n. 4), che comunque non formano una unità indipendente ma trattasi di porzioni che compongono un fabbricato artigianale la cui maggior consistenza risulta di proprietà di altro soggetto.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1

Piena proprietà di fabbricato ad uso artigianale/industriale di due fuori terra e libero su tre lati, composto da ampio stanzone ad uso laboratorio con servizi igienici, spogliatoio, e locale tecnico al piano terra; da vano ad uso ufficio al piano rialzato ricavato sopra il locale servizi; da ampio deposito al piano primo, inutilizzato in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri, accessibile da scale esterne precarie e da montacarichi interno attualmente non funzionante in quanto da completare; il tutto corredato da corte esclusiva sui lati sud ed est, e da piccola tettoia adiacente nell'angolo nord-est, ove è presente il locale tecnico. Si precisa che una striscia del fabbricato e della corte esterna (intestato all'altra società eseguita **** Omissis ****), descritto al successivo Bene n. 3, è parte integrante del presente bene immobile. Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa ditta eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308). Gli ingressi principali utilizzati si affacciano su area di altra proprietà ed anche l'accesso, attualmente, avviene da terreni non intestati alle società eseguite (**** Omissis ****). L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 243, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 389 sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 420.800,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo, sebbene difficile considerato la collocazione e le caratteristiche specifiche del bene in oggetto.

Il sottoscritto si è basato sulla propria esperienza nel settore immobiliare e con indagini presso varie agenzie operanti nella zona nonché presso professionisti del luogo esercitanti nel settore immobiliare, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione dei prezzi pagati e riscossi per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi, ovvero sulla ricerca di dati certi. I dati oggettivi estratti per la stima del bene sono stati ricercati in archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il sito BorsinoImmobiliare.it che fornisce valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale. L'altra fonte sono le rivelazioni dei prezzi di compravendita ricavati direttamente dalla documentazione costituita dai contratti di compravendita

se reperibili, oppure, altra fonte abbastanza attendibile e reperibile senza particolari spese aggiuntive, sono gli annunci di offerte di vendita ottenute direttamente dagli operatori del mercato immobiliare locale come ad esempio agenzie immobiliari e mediatori di zona.

Considerato che la ricerca di dati storici di compravendite avvenute in precedenza e riferite ad altri immobili simili per destinazione e caratteristiche posti nello stesso Comune, non ha dato risultati, ovvero sono stati rinvenuti solo trascrizioni riguardanti intere società o riscatti relativi a Contratti di leasing in scadenza, il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti dati e le seguenti informazioni:

1- Annuncio di vendita relativo a capannone artigianale posto nello stesso Comune ed in zona simile, di dimensioni pressoché uguali all'immobile in oggetto, in vendita con mandato all'Agenzia Immobiliare Mazzetti e Associati Sas di Agliana; Prezzo richiesto Euro 500.000,00 per una superficie di circa MQ 1.300, che genera un valore al mq pari a circa euro 385,00 al MQ.

2- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nello stesso Comune in zona artigianale con caratteristiche simili ma di dimensioni minori rispetto a quello in oggetto, in vendita con mandato all'Agenzia CasaPistoia.it di Agliana con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto Euro 450.000,00 per una superficie di circa MQ 500, che genera un valore al mq pari a circa euro 900,00 al MQ; Da tenere presente che è di un solo piano e di altezza maggiore e quindi il valore ma ragguagliato in difetto.

3- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nella stessa zona, poco distante dall'immobile in oggetto, in vendita con mandato all'Agenzia Mazzetti e Associati Sas di Agliana; Prezzo richiesto euro 880.000,00 per una superficie di circa MQ 1.050, che genera un valore al mq pari a circa euro 830,00 al MQ; Da tenere presente che è in ottimo stato e che ha una superficie complessiva minore rispetto a quello in valutazione.

4- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2022 semestre 1, che per la fascia/zona "Suburbana/Stazione", per la destinazione produttiva con tipologia "Capannoni tipici" in normale stato conservativo, riporta un valore minimo di euro 450,00/MQ e massimo di euro 600,00/MQ.

5- Sito Borsinoimmobiliare.it che distingue i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; In detta banca dati troviamo che a dicembre 2022 in Comune di Montale, per la zona che comprende la via Giuseppe Garibaldi, la tipologia "Capannoni produttivi" riporta valori che variano da un minimo di euro 271,00/MQ ad un massimo di euro 396,00/MQ (media euro 333,00 al MQ).

CONCLUSIONI

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti dalle fonti dirette ed indirette sopracitate, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati per gli immobili individuati paragonabili al bene in esame, applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi e tenuto conto sia di tutte le caratteristiche che incidono positivamente che negativamente, è stato determinato il valore commerciale al mq, che inoltre ha tenuto conto, come detto, di eventuali adeguamenti, correzioni e arrotondamenti dettati da diversi fattori come fra l'altro, l'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione e conservazione, le dotazioni generali del fabbricato, la dimensione del bene, la zona e l'esposizione, ecc., ottenendo un valore al Mq convenzionale pari ad euro 320,00.

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1
Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale/industriale la cui maggior porzione risulta descritta al Bene n. 1, composta da due piani fuori terra oltre corte esclusiva compresa nella più ampia resede esterna unita al Bene n. 1. Detta porzione risulta catastalmente identificata nell'unità immobiliare distinta dal mappale 385, consistente in una striscia avente forma irregolare. Al piano terra la porzione risulta adibita a laboratorio tessile con una piccolissima parte occupata dai servizi; al piano primo la porzione è adibita a deposito inutilizzato, in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri. La corte esterna risulta inglobata nella restante resede che è unità al resto del fabbricato di cui al Bene n. 1. Si precisa quindi che il presente Bene, unito al Bene n. 1, costituisce l'intero fabbricato produttivo, corredato da corte esclusiva sul lato sud ed est. Come per il Bene n. 1, l'accesso avviene mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa

ditta eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308). L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 385, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 44.288,00

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	1315,00 mq	320,00 €/mq	€ 420.800,00	100,00%	€ 420.800,00
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1	138,40 mq	320,00 €/mq	€ 44.288,00	100,00%	€ 44.288,00
				Valore di stima:	€ 465.088,00

Valore di stima: € 465.088,00



Deprezzamenti

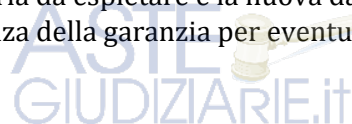
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

Valore finale di stima: € 427.880,96

Si precisa che il Bene è stato valutato come libero da qualsiasi vincolo locativo, in quanto il Contratto di Locazione in essere presenta un canone convenuto non adeguato ai valori di mercato.

Il deprezzamento di cui sopra viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà);
- Spese necessarie per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, ovvero per la pratica di sanatoria da espletare e la nuova da redigere; il tutto come specificato nel paragrafo regolarità edilizia;
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile.



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T
Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale di un piano fuori terra e facente parte di un immobile di maggior consistenza di proprietà di altro soggetto; precisamente il bene in oggetto è composto da due porzioni di vani a destinazione di laboratorio, staccati fra loro, e da tettoia sul lato sud del fabbricato, anch'essa separata dai vani di cui sopra. Dette porzioni risultano catastalmente identificate da una unità immobiliare rappresentata dai mappali uniti 243 sub. 2 - 389 sub. 2 - 244. Si precisa che le porzioni del citato bene sono parte integrante di un immobile di maggior consistenza intestato ad altro soggetto (**** Omissis ****). Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su aree intestate alle stesse dite eseguite. L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 243, Sub. 2, Categoria D1, Graffato 389 sub. 2 - 244
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.920,00
Vale quanto riportato per il Bene n. 1.
Rispetto ai valori ricavati dall'esamina dei comparabili, è stato applicato un ulteriore abbattimento del valore in considerazione delle condizioni mediocri ed in parte fatiscenti.
- Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T
Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale di un piano fuori terra e facente parte di un immobile di maggior consistenza di proprietà di altro soggetto (**** Omissis ****); precisamente il bene in oggetto è composto da una piccola porzione a destinazione di laboratorio, catastalmente identificata da una unità immobiliare rappresentata dai mappale 383. Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà. L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 383, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.000,00
Vale quanto riportato per il Bene n. 1.
Rispetto ai valori ricavati dall'esamina dei comparabili, è stato applicato un ulteriore abbattimento del valore in considerazione delle condizioni mediocri ed in parte fatiscenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T	69,60 mq	200,00 €/mq	€ 13.920,00	100,00%	€ 13.920,00
Bene N° 4 - Porzione d'immobile Montale (PT) - Via G.	15,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00

Garibaldi, SNC, piano T						
					Valore di stima:	€ 16.920,00



Valore di stima: € 16.920,00

Valore finale di stima: € 16.920,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'accesso all'immobile avviene mediante piazzali e passi insistenti su terreni di altre proprietà; si precisa comunque che la ditta Esecutata è proprietaria di area limitrofa che permetterebbe l'accesso dalla via Garibaldi (mappale 409), ma essa non è stata oggetto di pignoramento.
Per il resto niente da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Monsummano Terme, li 13/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ingrao Francesco Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - LOTTO 1 - Verbale di Assemblea Straordinaria con conferimento in Società ricevuto dal Notaio *** il 30/12/2002; (relativo al Bene n. 1 e 2).
- ✓ N° 2 Foto - LOTTO 1 - N. 22 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - LOTTO 1 - foglio 32 Comune di Montale.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - LOTTO 1 - visura storica mappale 243 sub. 1 - 389 sub. 1.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - LOTTO 1 - visura storica mappale 385.
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - LOTTO 1 e 2 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni mappale 243.
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - unità immobiliare mappali uniti 243 sub. 1 - 389 sub. 1.
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - unità immobiliare mappale 385.



- ✓ N° 9 Concessione edilizia - LOTTO 1 - Denuncia Inizio Attività n. 2001-042.
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - LOTTO 1 - elaborati grafici D.I.A. n. 2001/042.
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 1 - Contratto di Locazione registrato a Pistoia al n. 3492 serie 3T anno 2020.
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO 1 - Contratto di Locazione registrato a Pistoia al n. 1425 serie 3T anno 2022.
- ✓ N° 13 Altri allegati - LOTTO 1 - Planimetria dell'immobile con indicazione del fabbricato costituente il lotto.
- ✓ N° 14 Altri allegati - LOTTO 1 e 2 - Estratto di Piano Operativo Comunale e relative norme tecniche di attuazione.
- ✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO 1 - Quotazioni e fonti informative relative al canone locativo di mercato.
- ✓ N° 16 Foto - LOTTO 2 - N. 6 fotografie
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - LOTTO 2 - foglio 32 Comune di Montale.
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - visura storica mappale 243 sub. 2 - 244 - 389 sub. 2.
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - visura storica mappale 383.
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - unità immobiliare mappali uniti 243 sub. 2 - 244 - 389 sub. 2.
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - unità immobiliare mappale 383.
- ✓ N° 22 Altri allegati - LOTTO 1 e 2 - comunicazione relativa alle richieste di integrazione dal comune per condono edilizio da definire.
- ✓ N° 23 Altri allegati - LOTTO 2 - estratto di elaborati grafici condono edilizio da definire.
- ✓ N° 24 Altri allegati - LOTTO 2 - Planimetria dell'immobile con indicata la porzione costituente il lotto.
- ✓ N° 25 Altri allegati - LOTTO 1 e 2 - Quotazioni immobiliari e comparabili, relativi alle fonti di valutazioni del valore di mercato.
- ✓ N° 26 Altri allegati - LOTTO 1 e 2 - Immagine Google Maps con indicazione della posizione degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1
Piena proprietà di fabbricato ad uso artigianale/industriale di due fuori terra e libero su tre lati, composto da ampio stanzone ad uso laboratorio con servizi igienici, spogliatoio, e locale tecnico al piano terra; da vano ad uso ufficio al piano rialzato ricavato sopra il locale servizi; da ampio deposito al piano primo, inutilizzato in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri, accessibile da scale esterne precarie e da montacarichi interno attualmente non funzionante in quanto da completare; il tutto corredato da corte esclusiva sui lati sud ed est, e da piccola tettoia adiacente nell'angolo nord-est, ove è presente il locale tecnico. Si precisa che una striscia del fabbricato e della corte esterna (intestato all'altra società eseguita **** Omissis ****), descritto al successivo Bene n. 3, è parte integrante del presente bene immobile. Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa ditta eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308). Gli ingressi principali utilizzati si affacciano su area di altra proprietà ed anche l'accesso, attualmente, avviene da terreni non intestati alle società eseguite (**** Omissis ****). L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 243, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 389 sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Montale, il fabbricato in oggetto ricade in Zona destinata ad "Interventi di riqualificazione urbana (AR)", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dagli articoli 65, 66, 101, 103 e connessi, delle Norme Tecniche di Attuazione allegato allo stesso strumento urbanistico.
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1
Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale/industriale la cui maggior porzione risulta descritta al Bene n. 1, composta da due piani fuori terra oltre corte esclusiva compresa nella più ampia resede esterna unita al Bene n. 1. Detta porzione risulta catastalmente identificata nell'unità immobiliare distinta dal mappale 385, consistente in una striscia avente forma irregolare. Al piano terra la porzione risulta adibita a laboratorio tessile con una piccolissima parte occupata dai servizi; al piano primo la porzione è adibita a deposito inutilizzato, in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri. La corte esterna risulta inglobata nella restante resede che è unità al resto del fabbricato di cui al Bene n. 1. Si precisa quindi che il presente Bene, unito al Bene n. 1, costituisce l'intero fabbricato produttivo, corredato da corte esclusiva sul lato sud ed est. Come per il Bene n. 1, l'accesso avviene mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa ditta eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308). L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 385, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 427.880,96

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T
Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale di un piano fuori terra e facente parte di un immobile di maggior consistenza di proprietà di altro soggetto; precisamente il bene in oggetto è composto da due porzioni di vani a destinazione di laboratorio, staccati fra loro, e da tettoia sul lato sud del fabbricato, anch'essa separata dai vani di cui sopra. Dette porzioni risultano catastalmente identificate da una unità immobiliare rappresentata dai mappali uniti 243 sub. 2 - 389 sub. 2 - 244. Si precisa che le porzioni del citato bene sono parte integrante di un immobile di maggior consistenza intestato ad altro soggetto (**** Omissis ****). Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su aree intestate alle stesse dite eseguite. L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 243, Sub. 2, Categoria D1, Graffato 389 sub. 2 - 244 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato per il Bene n. 1.
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T
Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale di un piano fuori terra e facente parte di un immobile di maggior consistenza di proprietà di altro soggetto (**** Omissis ****); precisamente il bene in oggetto è composto da una piccola porzione a destinazione di laboratorio, catastalmente identificata da una unità immobiliare rappresentata dai mappale 383. Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà. L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 383, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 16.920,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 427.880,96

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 243, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 389 sub. 1	Superficie	1315,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto è stato costruito circa quaranta anni fa e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; il piano terra, ove vi è l'attività lavorativa, risulta in condizioni migliori mentre il piano primo, inutilizzato e non completamente finito, appare in pessime condizioni con la copertura che presenta infiltrazioni in più parti. Gli impianti appaiono completi e funzionanti al piano terra ove è in essere l'attività lavorativa, mentre al piano primo risultano mancanti o in pessime condizioni. Anche esternamente l'intero fabbricato si presenta in condizioni mediocri e di degrado, e necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Piena proprietà di fabbricato ad uso artigianale/industriale di due fuori terra e libero su tre lati, composto da ampio stanzone ad uso laboratorio con servizi igienici, spogliatoio, e locale tecnico al piano terra; da vano ad uso ufficio al piano rialzato ricavato sopra il locale servizi; da ampio deposito al piano primo, inutilizzato in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri, accessibile da scale esterne precarie e da montacarichi interno attualmente non funzionante in quanto da completare; il tutto corredato da corte esclusiva sui lati sud ed est, e da piccola tettoia adiacente nell'angolo nord-est, ove è presente il locale tecnico. Si precisa che una striscia del fabbricato e della corte esterna (intestato all'altra società eseguita **** Omissis ****), descritto al successivo Bene n. 3, è parte integrante del presente bene immobile. Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa ditta eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308). Gli ingressi principali utilizzati si affacciano su area di altra proprietà ed anche l'accesso, attualmente, avviene da terreni non intestati alle società eseguite (**** Omissis ****). L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Montale (PT) - Via G. Garibaldi, 36, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 385, Categoria D1	Superficie	138,40 mq
Stato conservativo:	Vale quanto riportato per il Bene n. 1.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale/industriale la cui maggior porzione risulta descritta al Bene n. 1, composta da due piani fuori terra oltre corte esclusiva compresa nella più ampia		

	resede esterna unita al Bene n. 1. Detta porzione risulta catastalmente identificata nell'unità immobiliare distinta dal mappale 385, consistente in una striscia avente forma irregolare. Al piano terra la porzione risulta adibita a laboratorio tessile con una piccolissima parte occupata dai servizi; al piano primo la porzione è adibita a deposito inutilizzato, in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri. La corte esterna risulta inglobata nella restante resede che è unita al resto del fabbricato di cui al Bene n. 1. Si precisa quindi che il presente Bene, unito al Bene n. 1, costituisce l'intero fabbricato produttivo, corredato da corte esclusiva sul lato sud ed est. Come per il Bene n. 1, l'accesso avviene mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa ditta eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308). L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.920,00

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Montale (PT) - Via G. Garibaldi SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 243, Sub. 2, Categoria D1, Graffato 389 sub. 2 - 244	Superficie	69,60 mq
Stato conservativo:	La porzione di immobile adibita a laboratorio (non utilizzato), si presenta in condizioni mediocri e di degrado; la tettoia sul lato sud è in condizioni pessime anche sotto il profilo strutturale. Gli impianti interni non sono stati verificati in quanto la porzione in oggetto è parte integrante di un immobile di maggior consistenza intestato ad altra società.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale di un piano fuori terra e facente parte di un immobile di maggior consistenza di proprietà di altro soggetto; precisamente il bene in oggetto è composto da due porzioni di vani a destinazione di laboratorio, staccati fra loro, e da tettoia sul lato sud del fabbricato, anch'essa separata dai vani di cui sopra. Dette porzioni risultano catastalmente identificate da una unità immobiliare rappresentata dai mappali uniti 243 sub. 2 - 389 sub. 2 - 244. Si precisa che le porzioni del citato bene sono parte integrante di un immobile di maggior consistenza intestato ad altro soggetto (**** Omissis ****). Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su aree intestate alle stesse dite eseguite. L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Montale (PT) - Via G. Garibaldi, SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 383, Categoria D1	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di immobile adibita a laboratorio (non utilizzato), si presenta in condizioni mediocri e di degrado. Gli impianti interni non sono stati verificati in quanto la porzione in oggetto è parte integrante di un immobile di maggior consistenza intestato ad altra società.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale di un piano fuori terra e facente parte di un immobile di maggior consistenza di proprietà di altro soggetto (**** Omissis ****); precisamente il bene in oggetto è composto da una piccola porzione a destinazione di laboratorio, catastalmente identificata da una unità immobiliare rappresentata dai mappale 383. Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà. L'immobile è situato nella prima periferia del centro abitato di Montale, in una zona prevalentemente agricola con la presenza di agglomerati a destinazione mista, alcuni a destinazione artigianale-industriale altri residenziali; zona raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio **

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92461

N° raccolta: 40498

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e rappresentati dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, censiti con categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383. Si precisa che il mappale 385 rappresenta la porzione di immobile inglobata all'interno del presente bene, come precedentemente specificato nei paragrafi dedicati.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 232

Quota: 1/1

Importo: € 562.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio **

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92462

N° raccolta: 40499

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura, posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1 censito con categoria D/1; e bene posto in Montale rappresentato dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383, anch'essi in categoria D/1. Si precisa che il mappale 385 rappresenta la porzione di immobile inglobata all'interno del presente bene, come precedentemente specificato nei paragrafi dedicati.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
 Iscritto a Pistoia il 30/04/2013
 Reg. gen. 2953 - Reg. part. 451
 Quota: 1/1
 Importo: € 45.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 40.279,57
 Rogante: Notaio ***
 Data: 03/04/2013
 N° repertorio: 33474
 N° raccolta: 14234
 Note: Grava sul bene in oggetto e sul bene n. 2 (mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2); oltre al bene posto in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 categoria F/1; .
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo Equitalia Centro SpA
 Iscritto a Pistoia il 03/07/2013
 Reg. gen. 4751 - Reg. part. 761
 Quota: 1/1
 Importo: € 277.705,76
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 138.852,88
 Rogante: Equitalia Centro SpA
 Data: 26/06/2013
 N° repertorio: 200
 N° raccolta: 8913
 Note: Grava sul bene in oggetto per la piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
 Reg. gen. 1460 - Reg. part. 214
 Quota: 1/1
 Importo: € 272.905,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 240.000,00
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 04/03/2014
 N° repertorio: 505
 Note: Grava sul bene in oggetto; sul bene n. 2 (mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2 opificio categoria D1); ed inoltre grava su: Immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 (area urbana) e mappale 409 (area urbana).
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Agenzia Entrate
 Iscritto a Pistoia il 28/03/2018
 Reg. gen. 2748 - Reg. part. 366
 Quota: 1/1
 Importo: € 288.902,42
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.451,21
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 1110
N° raccolta: 8918

Note: Grava sul bene in oggetto e sul bene di cui al punto 2; ed inoltre grava su: Immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 (area urbana) e mappale 409 (area urbana).



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/07/2022

Reg. gen. 7918 - Reg. part. 5407

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 20/09/2022

Reg. gen. 9549 - Reg. part. 6376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su: - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2; - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

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

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92461

N° raccolta: 40498

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la ****



Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e rappresentati dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, censiti con categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383. Si precisa che il mappale 385 rappresenta la porzione di immobile inglobata all'interno del presente bene, come precedentemente specificato nei paragrafi dedicati.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 232

Quota: 1/1

Importo: € 562.500,00

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

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

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92462

N° raccolta: 40499

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura, posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1 censito con categoria D/1; e bene posto in Montale rappresentato dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383, anch'essi in categoria D/1. Si precisa che il mappale 385 rappresenta la porzione di immobile inglobata all'interno del presente bene, come precedentemente specificato nei paragrafi dedicati.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pistoia il 30/04/2013

Reg. gen. 2953 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 40.279,57

Rogante: Notaio ***

Data: 03/04/2013

N° repertorio: 33474

N° raccolta: 14234

Note: Grava sul bene in oggetto e sul bene n. 2 (mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2); oltre al bene posto in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 categoria F/1; .

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1460 - Reg. part. 214

Quota: 1/1

Importo: € 272.905,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 240.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2014

N° repertorio: 505

Note: Grava sul bene in oggetto; sul bene n. 2 (mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2 opificio categoria D1); ed inoltre grava su: Immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 (area urbana) e mappale 409 (area urbana).

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Agenzia Entrate

Iscritto a Pistoia il 28/03/2018

Reg. gen. 2748 - Reg. part. 366

Quota: 1/1

Importo: € 288.902,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.451,21

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 27/03/2018

N° repertorio: 1110

N° raccolta: 8918

Note: Grava sul bene in oggetto e sul bene di cui al punto 2; ed inoltre grava su: Immobili in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 388 (area urbana) e mappale 409 (area urbana).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 20/09/2022

Reg. gen. 9549 - Reg. part. 6376

Quota: 1/1

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

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

Note: Grava su: - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2; - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, 36, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo del Tribunale di Lucca

Iscritto a Pistoia il 27/01/2011

Reg. gen. 685 - Reg. part. 126

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 13/01/2011

N° repertorio: 112

Note: Grava sul Bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

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

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92461

N° raccolta: 40498

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e rappresentati dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, censiti con categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 232

Quota: 1/1

Importo: € 562.500,00

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

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

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92462

N° raccolta: 40499

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura, posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1 censito con categoria D/1; e bene posto in Montale rappresentato dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383, anch'essi in categoria D/1.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602 1975

Iscritto a Pistoia il 02/07/2012

Reg. gen. 4896 - Reg. part. 752

Quota: 1/1

Importo: € 232.322,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Equitalia Centro SpA

Data: 26/06/2012

N° repertorio: 11/8912

Note: Grava sul bene in oggetto e sul successivo bene n. 4.



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo - avviso di accertamento
Iscritto a Pistoia il 08/01/2020
Reg. gen. 102 - Reg. part. 12
Quota: 1/1
Importo: € 372.178,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia delle Entrate
N° repertorio: 1399/8920
Note: Grava sul bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4.



Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 30/11/2020
Reg. gen. 9781 - Reg. part. 6346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Per il diritto di piena proprietà sul Bene in oggetto e sul successivo Bane n. 4.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 20/09/2022
Reg. gen. 9549 - Reg. part. 6376
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su: - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2; - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA G. GARIBALDI, SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca
Iscritto a Pistoia il 27/01/2011
Reg. gen. 685 - Reg. part. 126
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 13/01/2011



N° repertorio: 112

Note: Grava sul Bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

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

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92461

N° raccolta: 40498

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e rappresentati dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, censiti con categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 11/02/2011

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 232

Quota: 1/1

Importo: € 562.500,00

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

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

Capitale: € 225.000,00

Rogante: Notaio ***

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 92462

N° raccolta: 40499

Note: La citata formalità risulta contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, contro la **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca, e contro la **** Omissis **** quale debitore non datore; grava su: - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura, posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1 censito con categoria D/1; e bene posto in Montale rappresentato dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2, categoria D/1; - beni della **** Omissis ****: Beni oggetto della presente procedura (Bene n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383, anch'essi in categoria D/1.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602 1975

Iscritto a Pistoia il 02/07/2012

Reg. gen. 4896 - Reg. part. 752

Quota: 1/1

Importo: € 232.322,40

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Equitalia Centro SpA

Data: 26/06/2012

N° repertorio: 11/8912

Note: Grava sul bene in oggetto e sul successivo bene n. 4.



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo - avviso di accertamento
Iscritto a Pistoia il 08/01/2020
Reg. gen. 102 - Reg. part. 12
Quota: 1/1
Importo: € 372.178,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Agenzia delle Entrate
N° repertorio: 1399/8920
Note: Grava sul bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4.



Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 30/11/2020
Reg. gen. 9781 - Reg. part. 6346
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Per il diritto di piena proprietà sul Bene in oggetto e sul successivo Bene n. 4.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 20/09/2022
Reg. gen. 9549 - Reg. part. 6376
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Grava su: - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 1 e n. 2), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappali uniti 243 sub 1 e 389 sub 1; e dai mappali uniti 243 sub 2, 244 e 389 sub 2; - beni della ***: Beni oggetto della presente procedura (beni n. 3 e n. 4), posti in Montale rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 32 mappale 385 e mappale 383.

