

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	10



Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	11
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 .....	16



<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T	17
Formalità pregiudizievoli	18
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1	18
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T	19
Normativa urbanistica	21
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1	21
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T	21
Regolarità edilizia	21
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1	21
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T	23
Vincoli od oneri condominiali	23
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1	23
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T	23
Stima / Formazione lotti	24
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta	28
<b>Lotto Unico</b>	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2021 del R.G.E.	29
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.005.966,00</b>	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1	30
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T	30



## INCARICO

---

In data 08/11/2021, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2021 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 Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1 (Coord. Geografiche: LAT.43.8872182--LONG.10.755636,17)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T (Coord. Geografiche: LAT.43.8872182--LONG.10.755636,17)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

---

trattasi di lotto di terreno di totali mq.3903 con sovrastante capannone ad uso artigianale/industriale, per la maggior parte dislocato ad un solo piano ed in minor porzione su due piani fuori terra, adibito alla lavorazione elettromeccanica con annessi locali di servizio ed uffici amministrativi.

L'opificio si compone di:

- al piano terreno: locale lavorazione per un'altezza di mt.7,65, locale tecnici per compressori, ufficio, locale quadri elettrici, vano scala di collegamento con il piano primo, magazzino, spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, altro vano scala di collegamento con il piano primo, altro spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, sala mensa oltre resede lato nord-est-sud e parte sul lato ovest dove si trova anche l'area urbana descritta al p.2 della presente perizia;

- al piano primo: 4 uffici, sala riunione (ufficio), disimpegno, n.3 antibagni e n.3 servizi igienici, due corpi scale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

A detto complesso vi si accede a mezzo di servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni messo, che dalla Via Vangile si sviluppa in direzione est fino a raggiungere il piazzale posto a nord del fabbricato oggetto di esecuzione, gravando i mappali 1210 e porzione del map.302 sub.6 del foglio 15. Nell'atto di provenienza è specificato che detto uso di passo è ininterrotto, pacifico e palese da oltre venti anni come citato nell'atto rogato dal not. Ciro Lenzi di Pescia del 15.04.1983 (riscontrabile nel ventennio ipotecario)

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

---



trattasi di area urbana di mq.297, in aderenza al capannone di cui al bene 1, posta sul lato ovest dello stesso ed allo stato dei luoghi ne forma unico corpo senza la presenza di delimitazioni di sorta

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

A detto complesso, di cui l'area urbana fa parte, vi si accede a mezzo di servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni messo, che dalla Via Vangile si sviluppa in direzione est fino a raggiungere il piazzale posto a nord del fabbricato oggetto di esecuzione, gravando i mappali 1210 e porzione del map.302 sub.6 del foglio 15. Nell'atto di provenienza è specificato che detto uso di passo è ininterrotto, pacifico e palese da oltre venti anni come citato nell'atto rogato dal not. Ciro Lenzi di Pescia del 15.04.1983 (riscontrabile nel ventennio ipotecario)

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, 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)

Amministratore Unico della Società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Gela (CL) il 29.03.1946 c.f.:MRANTN46C29D960U

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, 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)

Amministratore Unico della Società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Gela (CL) il 29.03.1946 c.f.:MRANTN46C29D960U

## CONFINI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

L'immobile confina:

- a nord ed est con prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est in parte con residua prop. della società esecutata ed in parte con prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri o piu' recenti confini

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

L'area confina:

- a nord con prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est ed a sud con prop. della società esecutata, ad ovest con prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri o piu' recenti confini

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESEDE ESCLUSIVA	2218,00 mq	2218,00 mq	0,01	22,18 mq	0,00 m	T
OPIFICIO E LOC.ACC.	1608,00 mq	1685,00 mq	1,00	1685,00 mq	7,65 m	T

UFFICI	206,00 mq	250,00 mq	1,20	300,00 mq	2,90 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2007,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2007,18 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Precisazione: nell'atto di provenienza è indicata la superficie, fra coperto e scoperto, di mq.2149 e non la giusta misura indicata nella visura catastale del NCT dove l'intero mappale 353 è di mq. 3903.

La tipologia dell'immobile puo' permettere la divisione in piu' unità immobiliari, ad esempio il piano terra di lavorazione con i locali accessori tra cui uffici, servizi e locale mensa potrebbe essere un lotto svincolato dagli uffici del piano primo che hanno accessi diretti dal piazzale tramite vani scali indipendenti (al momento l'accesso è anche dall'interno del vano lavorazione).

Cio' dovrà avvenire con la regolare autorizzazione comunale e frazionamenti catastali. Allo stato dei luoghi la lavorazione industriale che viene fatta all'interno dell'opificio ha la necessità di sfruttare per intero tutta la consistenza.

Da accertamenti comunali è emerso che:

- per la divisione e frazionamento è indispensabile la realizzazione i posti auto (in base all'art.26 delle NTA) ma data la superficie esterna del piazzale è un problema superabile;
- per il frazionamento, senza cambio di destinazione, gli oneri calcolati dal Comune ammontano a E.8,01 al metro cubo per l'unità immobiliare nascente (ad esempio per lo scorporo degli uffici al piano primo la cifra è circa E.5800,00 oltre pratiche comunali e catastali)

La superficie, sia netta che lorda, è stata calcolata, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e con gli elaborati grafici dell'ultimo atto amministrativo comunale.

Detto bene è posto in zona centrale, rispetto al centro cittadino, all'interno della strada, che collega la zona con la vicinissima Montecatini Terme, Pistoia e Pescia

Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali al dettaglio e grande distribuzione, oltre strutture ed infrastrutture di ogni genere (ufficio postale, banca, negozi di vario genere e parcheggi)

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	297,00 mq	297,00 mq	1,00	297,00 mq	0,00 m	0.00
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>297,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>297,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie, sia netta che lorda, è stata calcolata, è quella indicata nella visura catastale

Detto bene è posto in zona centrale, rispetto al centro cittadino, all'interno della strada, che collega la zona con la vicinissima Montecatini Terme, Pistoia e Pescia

Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali al dettaglio e grande distribuzione, oltre strutture ed infrastrutture di ogni genere ( ufficio postale, banca, negozi di vario genere e parcheggi )

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 353 Categoria D7 Rendita € 13.622,43 Piano T-1
Dal 05/09/2017 al 05/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 353 Categoria D7 Rendita € 13.646,00 Piano T-1
Dal 06/10/2017 al 07/08/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 353 Categoria D7 Rendita € 13.646,00 Piano T-1
Dal 08/08/2018 al 23/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 353 Categoria D7 Rendita € 13.700,00 Piano T-1

dalla visura catastale si evince una variazione di classamento del 08.08.2018 prot.PT0035236 effettuata con prot.PT0036981/2018 del 03.09.2018. Detta variazione nasce per aggiustamento di rendita proposta essendo, la stessa categoria D7, basata sul valore commerciale con applicativo di coefficienti

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 30/06/1987 al 04/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 353 Categoria D7 Rendita € 13.622,43 Piano T-1
Dal 05/09/2017 al 05/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1763 Categoria F1 Superficie catastale 297 mq Piano T
Dal 06/10/2017 al 23/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1763 Categoria F1 Superficie catastale 297 mq Piano T

dalla visura catastale risulta il frazionamento del 05.09.2017 prot. n. PT0054251 (con causale: frazionamento per trasferimento di diritti)

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, 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
	15	353			D7				13700 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria ultima in atti è stata presentata in data 05.09.2017 e registrata con il n. PT0054251. E' presente elaborato planimetrico n. PT0054251 del 05.09.2017 con tipo mappale n.40302 del 19.06.2017

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1763			F1			297 mq		T	

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. E' presente elaborato planimetrico n. PT 0054251 del 05.09.2017 con tipo mappale n.40302 del 19.06.2017

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

E' stato richiesto presso la Camera di Commercio di Pistoia la visura storica della società che si allega sotto la lettera "B"

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

E' stato richiesto presso la Camera di Commercio di Pistoia la visura storica della società che si allega sotto la lettera "B"

### PATTI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo effettuato in data 20.01.2022, occupato da terzi (vedasi paragrafo "stato di occupazione dell'immobile")

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo effettuato in data 20.01.2022, occupato da terzi (vedasi paragrafo "stato di occupazione dell'immobile")

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non si riscontrano altre particolari criticità nell'uso, manutenzione e conservazione

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non si riscontrano altre particolari criticità nell'uso, manutenzione e conservazione

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e/o con parti comuni ad eccezione di quanto descritto nel paragrafo "servitu"

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e/o con parti comuni ad eccezione di quanto descritto nel paragrafo "servitu"

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

-- Con atto notarile pubblico del 06/10/2017 numero di repertorio 1276/964 rogato dal Notaio Trombetta Luisa sede Porcari (Lu) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia al n. registro generale n. 466 e registro particolare n. 3105 del 11/10/2017 viene data:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale la societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha costituito servitu' perpetua di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte, a carico dell'area urbana di cui e' piena proprietaria censita al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt), in foglio 15, particella 1763, area urbana, consistenza 297 metri quadrati, esente da reddito (cd. Fondo servente); e a favore delle seguenti unita' immobiliari di cui il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che accetta, ha la piena ed esclusiva proprieta', e precisamente a favore delle aree urbane censite al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt) in foglio 15, particella 1762, area urbana, consistenza 30 metri quadrati, esente da reddito e al foglio 15, particella 1764, area urbana,

consistenza 60 metri quadrati, esente da reddito (cd. Fondo dominante); nonche' a favore della porzione di capannone industriale/artigianale, posto in aderenza lungo il lato ovest delle predette aree urbane, all'interno di Via Vangile n. 20, elevato ad un solo piano fuori terra e censito al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt) al foglio 15, particella 302, subalterno 11, categoria D/1, rendita euro 5.030,29 (cd. Fondo dominante).

-- Nel quadro D della trascrizione di acquisto/provenienza di cui al rogito notarile pubblico del 06/10/2017 numero di repertorio 1276/964 rogato dal Notaio Trombetta Luisa sede Porcari (Lu) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia al n. registro generale n. 4663 e registro particolare n. 3103 del 11/10/2017 a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato:

vi si accede a mezzo servitu' di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, che dalla Via Vangile si sviluppa in direzione est fino a raggiungere il piazzale a nord del fabbricato, gravando le particelle 1210 del foglio 15 e porzione della particella 302, subalterno 6, stesso foglio. La parte venditrice garantisce l'uso ininterrotto, pacifico e palese di detto passo da oltre venti anni, gia' citato nell'atto ai rogiti del notaio Ciro Lenzi di Pescia in data 15 aprile 1983, repertorio numero 15.685, registrato a Pescia in data 27 aprile 1983, al numero 1341, volume 227 e trascritto a Pescia in data 11 maggio 1983 al numero 1227 di formalita'. Garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge, la piena ed esclusiva proprieta' di quanto in oggetto e la sua liberta' da pesi e oneri anche fiscali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere ad eccezione di quanto segue: - servitu' gravante la particella 353 del foglio 15, e a favore delle confinanti particelle 370 e 1388, del medesimo foglio, avente ad oggetto il diritto per il fondo dominate di mantenere, nonche' di costruire anche in sopraelevazione e mantenere, costruzioni a distanza dal confine del fondo servente inferiore a quella prevista dalla legge e dai regolamenti comunali, giusto atto ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 8 maggio 1997, repertorio numero 21229, debitamente registrato e trascritto a Pescia in data 21 maggio 1997, al numero 1140 RP e atto ai rogiti del ridetto notaio Lenzi in data 23 dicembre 2008, repertorio numero 54083, debitamente registrato e trascritto a Pescia in data 9 gennaio 2009, al numero 67 RP.

Dette formalità sono allegare sotto la lettera "J"

Nelle visure ventennali anche nelle trascrizioni n. 1227 del 11.05.1983, n.2584 del 15.11.1983 e n.397 del 10.02.1987 si riscontrano i diritti per le servitu' che come per legge vengono tramandate nella cessione. E' presente anche la trascrizione n.1140 del 21.05.1997 per la costruzione a distanza inferiore a quanto previsto dal C.C. contro il map.353 per maggior chiarimento dette formalità sono allegare sotto la lettera "J"

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

-- Con atto notarile pubblico del 06/10/2017 numero di repertorio 1276/964 rogato dal Notaio Trombetta Luisa sede Porcari (Lu) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia al n. registro generale n. 466 e registro particolare n. 3105 del 11/10/2017 viene data:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la quale la societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha costituito servitu' perpetua di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte, a carico dell'area urbana di cui e' piena proprietaria censita al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt), in foglio 15, particella 1763, area urbana, consistenza 297 metri quadrati, esente da reddito (cd. Fondo servente); e a favore delle seguenti unita' immobiliari di cui il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che accetta, ha la piena ed esclusiva proprieta', e precisamente a favore delle aree urbane censite al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt) in foglio 15, particella 1762, area urbana, consistenza 30 metri quadrati, esente da reddito e al foglio 15, particella 1764, area urbana, consistenza 60 metri quadrati, esente da reddito (cd. Fondo dominante); nonche' a favore della porzione di

capannone industriale/artigianale, posto in aderenza lungo il lato ovest delle predette aree urbane, all'interno di Via Vangile n. 20, elevato ad un solo piano fuori terra e censito al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt) al foglio 15, particella 302, subalterno 11, categoria D/1, rendita euro 5.030,29 (cd. Fondo dominante).

-- Nel quadro D della trascrizione di acquisto/provenienza di cui al rogito notarile pubblico del 06/10/2017 numero di repertorio 1276/964 rogato dal Notaio Trombetta Luisa sede Porcari (Lu) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia al n. registro generale n. 4663 e registro particolare n. 3103 del 11/10/2017 a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato:

vi si accede a mezzo servitu' di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, che dalla Via Vangile si sviluppa in direzione est fino a raggiungere il piazzale a nord del fabbricato, gravando le particelle 1210 del foglio 15 e porzione della particella 302, subalterno 6, stesso foglio. La parte venditrice garantisce l'uso ininterrotto, pacifico e palese di detto passo da oltre venti anni, già citato nell'atto ai rogiti del notaio Ciro Lenzi di Pescia in data 15 aprile 1983, repertorio numero 15.685, registrato a Pescia in data 27 aprile 1983, al numero 1341, volume 227 e trascritto a Pescia in data 11 maggio 1983 al numero 1227 di formalità. Garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge, la piena ed esclusiva proprietà di quanto in oggetto e la sua libertà da pesi e oneri anche fiscali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere ad eccezione di quanto segue: - servitu' gravante la particella 353 del foglio 15, e a favore delle confinanti particelle 370 e 1388, del medesimo foglio, avente ad oggetto il diritto per il fondo dominante di mantenere, nonché di costruire anche in sopraelevazione e mantenere, costruzioni a distanza dal confine del fondo servente inferiore a quella prevista dalla legge e dai regolamenti comunali, giusto atto ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 8 maggio 1997, repertorio numero 21229, debitamente registrato e trascritto a Pescia in data 21 maggio 1997, al numero 1140 RP e atto ai rogiti del ridetto notaio Lenzi in data 23 dicembre 2008, repertorio numero 54083, debitamente registrato e trascritto a Pescia in data 9 gennaio 2009, al numero 67 RP.

Dette formalità sono allegare sotto la lettera "J"

Nelle visure ventennali anche nelle trascrizioni n. 1227 del 11.05.1983, n.2584 del 15.11.1983 e n.397 del 10.02.1987 si riscontrano i diritti per le servitù che come per legge vengono tramandate nella cessione. E' presente anche la trascrizione n.1140 del 21.05.1997 per la costruzione a distanza inferiore a quanto previsto dal C.C. contro il map.353 per maggior chiarimento dette formalità sono allegare sotto la lettera "J"

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

Il capannone e' realizzato con struttura prefabbricata a travi e pilastri in cemento armato precompresso, tamponamenti laterali in pannelli sempre prefabbricati con finitura in graniglia lavata.

Porzione di piano terra e piano ammezzato a destinazione uffici. I pilastri hanno doppia mensola.

Sull'ordine inferiore si appoggia il binario del carroponte, sull'ordine superiore corre la trave perimetrale di appoggio dell'orditura principale del tetto a campata unica con travi a "doppio T", su cui poggia la copertura a shed.

Pavimentazione industriale in cemento per il piano terra nei locali lavorazione ed accessori.

Scale di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in muratura rivestite in linoleum.

I pavimenti degli uffici sono in gres porcellanato tipo parquet.

Rivestimenti dei servizi igienici in ceramica e monocottura con sanitari in porcellana e rubinetteria medio pesante.

Infissi interni con struttura in alluminio e vetrate in parte satinate.

Infissi esterni in alluminio anodizzato.

Negli uffici sono presenti controsoffittature con impianto elettrico.

Aria condizionata impianto caldo/freddo.

Il piazzale esterno è completamente recintato e pavimentato con elementi autobloccanti, adibito a spazi di manovra per carico e scarico, posti auto e viabilità interna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

L'area è pavimenta con elementi autobloccanti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/10/2020

*Stato della causa in corso per il rilascio*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20 gennaio 2022, l'opificio risultava occupato dalla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Massa e Cozzile con contratto di comodato gratuito di cui a seguire

Su richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia per pec del 28.12.2021, e risposta ricevuta dallo stesso Ufficio in data 21.01.2022, risulta:

- contratto di comodato gratuito stipulato in data 02.07.2018 tra la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Gela, nella persona del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Gela (CL) il 29.03.1946, e la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Massa e Cozzile, nella persona del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Lesina (FG) il 11.01.1968. Detto contratto è registrato alla serie 3 n. 718 (che si allega sotto la lettera "M")

In fase di sopralluogo il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Legale rappresentante della soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Massa e Cozzile, che risulta occupare l'intero capannone mi ha consegnato ulteriore

- contratto di comodato gratuito stipulato fra le parti in data 24.09.2020 registrato a Lucca il 07.10.2020 al n.2465 (che si allega sotto la lettera "N")

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'immobile risulta libero

Su richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia per pec del 28.12.2021, e risposta ricevuta dallo stesso Ufficio in data 21.01.2022, risulta che solo il capannone rappresentato al NCEU in foglio di mappa 15 map. 353 di cui al punto 1 è oggetto di contratto di comodato gratuito. Il comodato è stato stipulato dopo la costituzione del map.1763 (area urbana)

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1983 al 12/10/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Ciro Lenzi	15/04/1983	15685	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	11/05/1983	1629	1227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Pistoia	27/04/1983	1341	227		
Dal 06/10/2017 al 04/02/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Luisa Trombetta	06/10/2017	1276	964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	11/10/2017	4663	3103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Nella trascrizione n.1227 del 11.05.1983 è citata servitu' di passo a favore del map.353 per l'accesso dalla Via Colligiana e contro il map.353 viene citata la servitu' a favore della confinante proprietà.

Si allega nell' allegato "visure conservatoria" anche la trascrizione n. 397 del 10.02.1987 per servitu'

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1983 al 12/10/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		not.Ciro Lenzi	15/04/1983	15685	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	11/05/1983	1629	1227
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Pistoia	27/04/1983	1341	227		
Dal 06/10/2017 al 04/02/2022	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		not.Luisa Trombetta	06/10/2017	1276	964
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	11/10/2017	4663	3103
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella trascrizione n.1227 del 11.05.1983 è citata servitù di passo a favore del map.353 per l'accesso dalla Via Colligiana ed essendo di fatto un unico bene anche per detta area l'accesso è garantito da detta servitù e contro il map.353 viene citata la servitù a favore della confinante proprietà  
Si allega nell' allegato "visure conservatoria" anche la trascrizione n. 397 del 10.02.1987 per servitù

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 23/12/2006  
Reg. gen. 7751 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: not.De Paola Gianluigi  
Data: 22/12/2006  
N° repertorio: 3854  
N° raccolta: 1250  
Note: Grava su immobile ad uso industriali rapp. al NCEU in foglio 15 map.353 (insieme a maggior consistenza. Detta iscrizione è annotata di: - restrizione di beni n.5 del 08.01.2015 - proroga durata mutuo n.588 del 09.11.2016 fino al 15.12.2028 - restrizione di beni n.1108 del 12.12.2018 Detta iscrizione è stata accollata dalla "Montaggi Industriali srl" al momento dell'acquisto ed è citata nell'atto di provenienza della proprietà

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 29/08/2021  
Reg. gen. 5619 - Reg. part. 3737  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste nella radiazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento calcolate come segue: taxa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria, taxa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento.

Nell'atto di provenienza sono citate n. 4 iscrizioni originariamente al conto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risultano cancellate il 13.11.2017

#### RILEVATA LA SEGUENTE FORMALITA'

Trascrizione -- costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Trascritto a Pescia

Data trascrizione

11/10/2017

Reg. generale

4665

Reg. particolare

3105

Quota

1/1

Soggetti:

A Favore Pratesi Alberto

Contro MONTAGGI INDUSTRIALI SRL

la societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha costituito servitu' perpetua di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte, a carico dell'area urbana di cui e' piena proprietaria in forza di atto del 06.10.2017 not. Trombetta Luisa rep.1276/964, e censita al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt), al foglio 15, particella 1763, area urbana, consistenza 297 metri quadrati, esente da reddito (cd. fondo servente); e a favore delle seguenti unita' immobiliari di cui il signor Pratesi Alberto, che accetta, ha la piena ed esclusiva proprieta', e precisamente a favore delle aree urbane di cui alla parte seconda dell'atto sopracitato del 06.10.2017, censite al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt) al foglio 15, particella 1762, area urbana, consistenza 30 metri quadrati, esente da reddito e al foglio 15, particella 1764, area urbana, consistenza 60 metri quadrati, esente da reddito (cd. fondo dominante); nonche' a favore della porzione di capannone industriale/artigianale, posto in aderenza lungo il lato ovest delle predette aree urbane, all'interno di via vangile n. 20, elevato ad un solo piano fuori terra e censito al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt) al foglio 15, particella 302, subalterno 11, categoria D/1, rendita euro 5.030,29 (cd. fondo dominante)

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 23/12/2006

Reg. gen. 7751 - Reg. part. 1955

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 5,65 %

Rogante: not. De Paola Gianluigi

Data: 22/12/2006

N° repertorio: 3854

N° raccolta: 1250

Note: Grava su immobile ad uso industriali rapp. al NCEU in foglio 15 map.353 (insieme a maggior consistenza. Detta iscrizione è annotata di: - restrizione di beni n.5 del 08.01.2015 - proroga durata mutuo n.588 del 09.11.2016 fino al 15.12.2028 - restrizione di beni n.1108 del 12.12.2018 Detta iscrizione è stata accollata dalla "Montaggi Industriali srl" al momento dell'acquisto ed è citata nell'atto di provenienza della proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 29/08/2021

Reg. gen. 5619 - Reg. part. 3737

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste nella radiazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento calcolate come segue: taxa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria, taxa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento.

Nell'atto di provenienza sono citate n. 4 iscrizioni originariamente al conto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risultano cancellate il 13.11.2017

RILEVATA LA SEGUENTE FORMALITA'

Trascrizione -- costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Trascritto a Pescia

Data trascrizione

11/10/2017

Reg. generale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



4665  
Reg. particolare  
3105  
Quota  
1/1

Soggetti:

A Favore Pratesi Alberto

Contro MONTAGGI INDUSTRIALI SRL

la societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha costituito servitu' perpetua di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte, a carico dell'area urbana di cui e' piena proprietaria in forza di atto del 06.10.2017 not. Trombetta Luisa rep.1276/964, e censita al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt), al foglio 15, particella 1763, area urbana, consistenza 297 metri quadrati, esente da reddito (cd. fondo servente); e a favore delle seguenti unita' immobiliari di cui il signor Pratesi Alberto, che accetta, ha la piena ed esclusiva proprieta', e precisamente a favore delle aree urbane di cui alla parte seconda dell'atto sopracitato del 06.10.2017, censite al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt) al foglio 15, particella 1762, area urbana, consistenza 30 metri quadrati, esente da reddito e al foglio 15, particella 1764, area urbana, consistenza 60 metri quadrati, esente da reddito (cd. fondo dominante); nonche' a favore della porzione di capannone industriale/artigianale, posto in aderenza lungo il lato ovest delle predette aree urbane, all'interno di via vangile n. 20, elevato ad un solo piano fuori terra e censito al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (Pt) al foglio 15, particella 302, subalterno 11, categoria D/1, rendita euro 5.030,29 (cd. fondo dominante)



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile qualifica il fabbricato e l'intera proprietà come Zona D - Tessuti prevalentemente produttivi -- sottozona D1 -- zona produttive esistenti di saturazione -- tavola POC\_QP.03 disciplinata dall'Art. 65 - Sottozone D1 - Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione (VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (PS) e formazione PIANO OPERATIVO (PO) APPROVAZIONE POC\_NTA - Norme Tecniche di Attuazione)

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile qualifica il fabbricato e l'intera proprietà come Zona D - Tessuti prevalentemente produttivi -- sottozona D1 -- zona produttive esistenti di saturazione -- tavola POC\_QP.03 disciplinata dall'Art. 65 - Sottozone D1 - Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione (VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (PS) e formazione PIANO OPERATIVO (PO) APPROVAZIONE POC\_NTA - Norme Tecniche di Attuazione)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**



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

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il capannone è stato edificato in forza di

- concessione edilizia numero 92 anno 1983 del 7 dicembre 1983 che autorizzava la costruzione di laboratorio artigianale;
  - in data 30 gennaio 1986 è stata presentata la comunicazione protocollo numero 616 ex articolo 26 della legge del 28 febbraio 1985 per modifiche interne (detto atto amministrativo è risultato mancante presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa e Cozzile al momento dell'accesso agli atti avvenuto in data 20.01.2022)
  - in data 14 giugno 1985 con protocollo numero 4910 è stato presentato al Genio Civile di Pistoia il collaudo statico con pratica Numero 58 anno 1984
  - in data 3 febbraio 1986 è stata rilasciata l'agibilità registrata al numero 2
  - concessione edilizia PE 7 numero 108 anno 1991 del 19.08.1991
  - autorizzazione edilizia numero 11 anno 1994 del 16.03.1994 per installazione sulla copertura di protezione tipo Ondulit
  - dia 786/D del 16 luglio 2001 è stata installata pensilina Metallica a sbalzo
  - in seguito sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria in forza di pratica edilizia numero 128 anno 2016 protocollo numero 7897 del 9 luglio 2016, SUAP numero 7619 del 4 luglio 2016 Cila per interventi di edilizia libera ai sensi della legge regionale 65/2014 e successiva pratica edilizia numero 175 anno 2016 protocollo numero 11537 del 15 ottobre 2016 SUAP numero 11497 del 14 ottobre 2016 Cila per interventi di edilizia libera ai sensi della legge regionale 65/2014
  - cila per realizzazione di cabina elettrica e relativo scavo PE n.22 anno 2019 prot.1214 del 31.01.2019
- La resede esclusiva di pertinenza è censita all'urbano ed ha una superficie complessiva inferiore a 5000 metri quadrati

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda il certificato energetico dell'immobile / APE non è stato reperito documento ufficiale. Possiamo fare riferimento a quanto allegato e citato nell'atto di provenienza che classifica l'immobile in classe "G"

Per quanto riguarda gli impianti risultano conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione

Non si rilevano difformità sostanziali al momento del sopralluogo confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e l'ultima tavola grafica comunale. Pertanto si ritiene l'immobile conforme e legittimo alle vigenti norme urbanistiche.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

---

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

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, l'area in oggetto è stata legata alla costruzione del capannone, di cui al punto 1 come da atti amministrativi sopra elencati, fino al 2017, dopodichè è stato scorporato.

La resede esclusiva di pertinenza è censita all'urbano ed ha una superficie complessiva inferiore a 5000 metri quadrati.



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si rilevano difformità sostanziali al momento del sopralluogo confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e l'ultima tavola grafica comunale. Pertanto si ritiene l'immobile conforme e legittimo alle vigenti norme urbanistiche.



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc. Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1

trattasi di lotto di terreno di totali mq.3903 con sovrastante capannone ad uso artigianale/industriale, per la maggior parte dislocato ad un solo piano ed in minor porzione su due piani fuori terra, adibito alla lavorazione elettromeccanica con annessi locali di servizio ed uffici amministrativi. L'opificio si compone di: - al piano terreno: locale lavorazione per un'altezza di mt.7,65, locale tecnici per compressori, ufficio, locale quadri elettrici, vano scala di collegamento con il piano primo, magazzino, spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, altro vano scala di collegamento con il piano primo, altro spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, sala mensa oltre resede lato nord-est-sud e parte sul lato ovest dove si trova anche l'area urbana descritta al p.2 della presente perizia; - al piano primo: 4 uffici, sala riunione (ufficio), disimpegno, n.3 antibagni e n.3 servizi igienici, due corpi scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 353, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 1.003.590,00

La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili simili presenti in zona, per confronto di indagini di mercato, avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza, degli ampi spazi esterni (piazzali di manovra carico e scarico) e di tutto quello e quanto può influirne il valore e la sua commerciabilità.

E precisamente:

- del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia), la quotazione oscilla tra E.600 a E.700 al mq.
- ricerca di mercato di immobili simili (per zona, contesti ed ubicazione, verifica dalle foto annunci presenti in rete per rifiniture analoghe) al momento presenti sul mercato, con quotazioni variabili tra E.500 a E.700 al mq. per il mercato dell'usato.
- ricerca di atti di compravendita effettivamente stipulati: data la tipologia dell'immobile non ho riscontrato compravendite effettivamente stipulate per immobili artigianali/industriali in zona
- ed infine una valutazione soggettiva a fronte di esperienza trentennale maturata nell'ambito delle stime per perizie di mutuo.
- Pertanto, i valori riscontrati in zona per immobili comparabili per caratteristiche, qualità e finiture al bene in oggetto, risultano attestarsi tra 500 e 700 Euro/mq.

Il criterio adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico-comparativo, attribuendo all'unità immobiliari da stimare un valore congruo in rapporto ai prezzi medi di mercato praticati per altre u.i. comparabili. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita.

Dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.500,00 al metro quadrato, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare con gli immobili di confronto considerando che lo stesso è in buone condizioni di manutenzione e conservazione con ottime rifiniture per la parte ad uffici

---

Per quanto occorrer possa:

nell'ipotesi di vendita frazionata, dopo aver regolamentato il complesso sia con il frazionamento urbanistico che catastale e i relativi pagamenti degli oneri dovuti (dei quali tengo conto nella valutazione unitaria di cui sotto), oltre alla divisione e/o costituzioni di servitù per gli spazi esterni di manovra e parcheggio, si può redigere la seguente valutazione commerciale tenendo conto della superficie dell'opificio di lavorazione con accessori al piano terra e degli uffici al piano primo:

- laboratorio ed acc.p.t: mq.1685 x E/mq. 450,00 = E. 758.250,00

- uffici al piano primo : mq. 250 x E/mq.1050,00 = E. 262.500,00

per un totale di E.1.020.750,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T trattasi di area urbana di mq.297, in aderenza al capannone di cui al bene 1, posta sul lato ovest dello stesso ed allo stato dei luoghi ne forma unico corpo senza la presenza di delimitazioni di sorta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1763, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 2.376,00 La valutazione sopra redatta è stata eseguita riallacciandosi alla valutazione di cui al punto 1, considerando lo stato di rifinitura del piazzale (pavimentato) e la sua ubicazione.

Non sono presenti parametri comparativi

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Capannone Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1	2007,18 mq	500,00 €/mq	€ 1.003.590,00	100,00%	€ 1.003.590,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T	297,00 mq	8,00 €/mq	€ 2.376,00	100,00%	€ 2.376,00
Valore di stima:					€ 1.005.966,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 1.005.966,00

**Valore finale di stima: € 1.005.966,00**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità 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.

Pistoia, li 24/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Petri Cheti

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - accettazione incarico e doc.identità (Aggiornamento al 10/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - visura Camera Commercio Montaggi Industriali srl (Aggiornamento al 29/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Primo e Secondo verbale di inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - atto di provenienza (Aggiornamento al 25/11/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato E - visura catastale storica NCEU f.15 map.353 (Aggiornamento al 23/12/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato E1 - visura catastale storica NCT f.15 map.353 (Aggiornamento al 07/02/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F - visura catastale storica NCEU f.15 map.1763 (Aggiornamento al 23/12/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G - elaborato planimetrico ed elenco subalterni foglio 15 map.353 (map.1763) (Aggiornamento al 23/12/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G1 - richiesta laborato planimetrico ed elenco subalterni foglio 15 map.1763 negativo (Aggiornamento al 23/12/2021)



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato H - estratto mappa (Aggiornamento al 07/02/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato I - planimetria catastale (Aggiornamento al 23/12/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato I1 - planimetria catastale area urbana non evadibile (Aggiornamento al 23/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato J - visure ventennali eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia (Aggiornamento al 04/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K - normativa urbanistica Comune di Massa e Cozzile (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L - CE n.92 del 07.12.1983 (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato L1 - agibilità n. 2 del 03.02.1986 (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L2 - CE PE 7 n.108 del 19.08.1991 per struttura mobile copri-scopri (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L3 - autorizzazione edilizia n. 11 del 16.03.1994 installazione sulla copertura protezione tipo ondulit (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L4 - Dia786D del 16.07.2001 per installazione pensilina metallica a sbalzo (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L5 - Cila PE 62 128 anno 2016 prot.SUAP7619 del 04.07.2016 intervento edilizia libera (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L6 - Cila PE175 prot.11537 del 15.10.2016 per interventi di edilizia libera (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L7 - Cila PE 22 anno 2019 prot.1214 del 31.01.2019 per realizzazione di cabina Enel e relativo scarico (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - accertamento Agenzia Entrate Pistoia - contratto di comodato gratuito del 02.07.2018 (Aggiornamento al 21/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - contratto di comodato gratuito reg. a Lucca il 07.10.2020 (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - quotazioni Geopoi Omi Agenzia Entrate (Aggiornamento al 11/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato P - ricerca mercato comparativi (Aggiornamento al 11/02/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato Q - tavola fotografica (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato R - ortofoto (Aggiornamento al 14/02/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1  
trattasi di lotto di terreno di totali mq.3903 con sovrastante capannone ad uso artigianale/industriale, per la maggior parte dislocato ad un solo piano ed in minor porzione su due piani fuori terra, adibito alla lavorazione elettromeccanica con annessi locali di servizio ed uffici amministrativi. L'opificio si compone di: - al piano terreno: locale lavorazione per un'altezza di mt.7,65, locale tecnici per compressori, ufficio, locale quadri elettrici, vano scala di collegamento con il piano primo, magazzino, spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, altro vano scala di collegamento con il piano primo, altro spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, sala mensa oltre resede lato nord-est-sud e parte sul lato ovest dove si trova anche l'area urbana descritta al p.2 della presente perizia; - al piano primo: 4 uffici, sala riunione (ufficio), disimpegno, n.3 antibagni e n.3 servizi igienici, due corpi scale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 353, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile qualifica il fabbricato e l'intera proprietà come Zona D - Tessuti prevalentemente produttivi -- sottozona D1 -- zona produttive esistenti di saturazione -- tavola POC\_QP.03 diciplinata dall'Art. 65 - Sottozone D1 - Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione (VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (PS) e formazione PIANO OPERATIVO (PO)APPROVAZIONE POC\_NTA - Norme Tecniche di Attuazione)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T trattasi di area urbana di mq.297, in aderenza al capannone di cui al bene 1, posta sul lato ovest dello stesso ed allo stato dei luoghi ne forma unico corpo senza la presenza di delimitazioni di sorta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1763, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile qualifica il fabbricato e l'intera proprietà come Zona D - Tessuti prevalentemente produttivi -- sottozona D1 -- zona produttive esistenti di saturazione -- tavola POC\_QP.03 diciplinata dall'Art. 65 - Sottozone D1 - Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione (VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (PS) e formazione PIANO OPERATIVO (PO)APPROVAZIONE POC\_NTA - Norme Tecniche di Attuazione)

**Prezzo base d'asta: € 1.005.966,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.005.966,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 353, Categoria D7	<b>Superficie</b>	2007,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non si riscontrano altre particolari criticità nell'uso, manutenzione e conservazione		
<b>Descrizione:</b>	trattasi di lotto di terreno di totali mq.3903 con sovrastante capannone ad uso artigianale/industriale, per la maggior parte dislocato ad un solo piano ed in minor porzione su due piani fuori terra, adibito alla lavorazione elettromeccanica con annessi locali di servizio ed uffici amministrativi. L'opificio si compone di: - al piano terreno: locale lavorazione per un'altezza di mt.7,65, locale tecnici per compressori, ufficio, locale quadri elettrici, vano scala di collegamento con il piano primo, magazzino, spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, altro vano scala di collegamento con il piano primo, altro spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, sala mensa oltre resede lato nord-est-sud e parte sul lato ovest dove si trova anche l'area urbana descritta al p.2 della presente perizia; - al piano primo: 4 uffici, sala riunione (ufficio), disimpegno, n.3 antibagni e n.3 servizi igienici, due corpi scale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - Loc.Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1763, Categoria F1	<b>Superficie</b>	297,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Non si riscontrano altre particolari criticità nell'uso, manutenzione e conservazione		
<b>Descrizione:</b>	trattasi di area urbana di mq.297, in aderenza al capannone di cui al bene 1, posta sul lato ovest dello stesso ed allo stato dei luoghi ne forma unico corpo senza la presenza di delimitazioni di sorta		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T-1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 23/12/2006  
Reg. gen. 7751 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: not.De Paola Gianluigi  
Data: 22/12/2006  
N° repertorio: 3854  
N° raccolta: 1250  
Note: Grava su immobile ad uso industriali rapp. al NCEU in foglio 15 map.353 (insieme a maggior consistenza. Detta iscrizione è annotata di: - restrizione di beni n.5 del 08.01.2015 - proroga durata mutuo n.588 del 09.11.2016 fino al 15.12.2028 - restrizione di beni n.1108 del 12.12.2018 Detta iscrizione è stata accollata dalla "Montaggi Industriali srl" al momento dell'acquisto ed è citata nell'atto di provenienza della proprietà

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 29/08/2021  
Reg. gen. 5619 - Reg. part. 3737  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - LOC.MARGINE COPERTA, VIA VANGILE N. 20, PIANO T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 23/12/2006  
Reg. gen. 7751 - Reg. part. 1955  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.200.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: not.De Paola Gianluigi  
Data: 22/12/2006  
N° repertorio: 3854  
N° raccolta: 1250



Note: Grava su immobile ad uso industriali rapp. al NCEU in foglio 15 map.353 (insieme a maggior consistenza. Detta iscrizione è annotata di: - restrizione di beni n.5 del 08.01.2015 - proroga durata mutuo n.588 del 09.11.2016 fino al 15.12.2028 - restrizione di beni n.1108 del 12.12.2018 Detta iscrizione è stata accollata dalla "Montaggi Industriali srl" al momento dell'acquisto ed è citata nell'atto di provenienza della proprietà

Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 29/08/2021  
Reg. gen. 5619 - Reg. part. 3737  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

