

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baldi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Giacomo Matteotti 127, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	6
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Catalani .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Parti Comuni .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	15
Titolarità .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	15
Confini .....	16



<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	17
Dati Catastali .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	22
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	23
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	23



Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Provenienze Ventennali .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	27
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 58.000,00</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 110.000,00</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Giacomo Matteotti 127, piano T .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Catalani .....	38



All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Arch. Baldi Alessandro, con studio in Via Francesco Guicciardini, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email alebaldi@hotmail.com;alessandro.baldi.pt@gmail.com, PEC alessandro.baldi3@archiworldpec.it, Tel. 0573 1943424, Fax 0573 1943424, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Giacomo Matteotti 127, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Catalani

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 127, PIANO T**

Fondo commerciale a piano terra di fabbricato condominiale, posto in zona centrale e di passaggio.

Unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di più ampio fabbricato condominiale di remota costruzione, con ingresso dalla via pubblica.

All'interno è composta da un unico locale principale affacciato sul fronte, mentre sul retro vi sono un bagno attrezzato per disabili, degli spazi di disimpegno e distribuzione, una stanza per lavorazione o simili ed un ulteriore piccolo servizio igienico.

L'immobile ha accesso anche ad una corte interna che, per quanto risulta dagli atti di provenienza e catastali, è a comune alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, almeno per una porzione della stessa, insieme ad un piccolissimo vano, ex wc esterno.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).

Lotto 2 - Appezamento di terreno incolto, a margine della via pubblica a configurazione abbastanza regolare e giacitura pressoché pianeggiante, posto nelle prime pendici delle colline a nord della Valdinievole a circa 60 metri sul livello del mare, in prossimità del Torrente Borra. La zona è prevalentemente agricola, con borghi e gruppi sparsi di abitazioni ed è comunque molto prossima alla pianura urbanizzata, a poco più di un chilometro



dall'abitato di Montecatini Terme.

Il terreno è parzialmente recintato, libero sul lato strada e sul suo margine est vi insiste un palo della alimentazione elettrica e i relativi cavi aerei di passaggio.

Attualmente si presenta in stato di abbandono, coperto da vegetazione spontanea infestante.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).

Vedi descrizione generale lotto in bene precedente.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).

Vedi descrizione generale lotto in bene precedente.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA CATALANI**

Area scoperta, porzione di più ampio resede, posta in Località Vangile nel Comune di Massa e Cozzile (PT).

Lotto 3 - Piccola area asfaltata posta all'interno di un più ampio piazzale carrabile di parcheggio e distribuzione a servizio di un gruppo di edifici residenziali, chiusa per un lato da un muro a retta che sostiene un dislivello di terreno.

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Giacomo Matteotti 127, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Fra gli atti del fascicolo è depositata una certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco aggiornata al 18 aprile 2024.

### **TITOLARITÀ**

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)

Beni pervenuti in parte per successione e in parte per donazione accettata in separazione dei beni.

## CONFINI

Via G. Matteotti ad ovest, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	90,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,00 mq</b>		

Le superfici riportate non comprendono la porzione ex ingresso condominiale, che è stata detratta. Vedi sezione "precisazioni".

Considerate tutte le superfici con il medesimo coefficiente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1994 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 275, Sub. 1 Categoria C1
Dal 13/01/2006 al 28/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 275, Sub. 1 Categoria C1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	275	1		C1	5	56		1755,54 €	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Il locale principale non è fisicamente distinto in due unità immobiliari, così come invece si rileva dalla documentazione catastale (vedi planimetrie mappale 275 sub. 1 e mappale 275 sub. 13).

Rispetto all'ultima planimetria depositata (anno 1998), vi sono poi state modifiche allo stato dei luoghi non aggiornate, in particolare nella distribuzione interna.

Dovrà essere presentata nuova planimetria catastale, con i seguenti costi: onorari professionali 500,00; spese 50,00; oneri fiscali e previdenziali 134. Totale approssimato € 700,00.

### PRECISAZIONI

Dai controlli effettuati è emerso che l'identificazione catastale riportata nella provenienza, nel mutuo ipotecario e nel pignoramento, non rappresenta tutta l'unità immobiliare nella sua attuale configurazione e consistenza.

Precisamente, una porzione del locale principale, a sinistra per chi entra dalla strada pubblica, risulta identificata come Subalterno 13 del Mappale 275 ed ha una propria autonoma planimetria catastale.

Questa porzione, ora indistinta dal resto del locale, era in passato un corridoio di passaggio delimitato da un muro di separazione, che dall'esterno permetteva di raggiungere le scale condominiali. Di tale configurazione oggi resta solo la porta esterna, a lato della vetrina di ingresso, che peraltro è tamponata internamente.

Negli anni '60, nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari che compongono il condominio, tale corridoio era rappresentato e definito come ingresso a comune, così fino alla data del 30 novembre 1998, quando invece è stato costituito come autonomo subalterno, con presentazione della relativa planimetria, rimasta fino ad oggi immutata (Mappale 275 Subalterno 13).

La planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare soggetta ad esecuzione, Mappale 275 Subalterno 1, ha riprodotto lo stato dei luoghi senza la detta porzione, a partire dalla scheda 424C dell'8 febbraio 1995, fino all'ultima variazione del 30 novembre 1998, ad oggi in atti.

Tale scheda 424C dell'8 febbraio 1995 è citata nella successione di provenienza (trascrizione Pesca RP 2981 del 22 dicembre 1995) a rappresentanza del Mappale 275 Subalterno 1 e quindi del bene facente parte dell'asse ereditario. Anche nel successivo atto di mutuo fondiario (iscrizione Pesca RP 707 del 6 dicembre 2013), nella descrizione dei beni a garanzia, si menziona il solo Subalterno 1 del Mappale 275. Lo stesso per il successivo pignoramento (trascrizione Pesca RP 1298 del 5 aprile 2024).

Detta porzione ex corridoio (Mappale 275 Subalterno 13) è stata peraltro oggetto di separato atto di divisione ai rogiti del Notaio Paola De Dominicis del 25 luglio 2003, Rep. 10684, Racc. 2702, trascritto a Pesca il 31 luglio 2003 al n. 2710 di Reg. Part., atto con il quale veniva assegnata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già proprietaria della restante parte.

Dai precedenti edilizi si rileva che la parete in muratura di divisione fra le due porzioni è stata materialmente rimossa dopo il 15 gennaio 1998, in quanto in tale data è stata presentata una denuncia per eseguire dette



opere.

Precisato quanto sopra si ritiene di stimare l'immobile senza la detta porzione della consistenza di circa 8 metri quadri.

Si considereranno quindi i costi per la separazione fisica dalla detta porzione.

In via speditiva: costruzione di parete di separazione in cartongesso con caratteristiche di isolamento termico ed acustico adeguate, circa 24 metri quadri per un costo di € 2.800,00; fornitura e posa di zoccolino perimetrale e piccole opere di rifinitura ed adattamento € 600,00; adeguamenti impiantistici, in particolare parte elettrica, con spostamento luce di emergenza, scatole, comandi e canalizzazioni, a corpo € 800,00; onorari professionali per pratica edilizia € 2.500,00; oneri fiscali 1.500,00.

Totale costi in conto tondo approssimato € 8.500,00

La problematica incide inoltre e comunque sulla funzionalità, sull'estetica e sulla appetibilità del bene. Di questo se ne terrà conto nella determinazione del valore del bene.

Nell'allegato 01 con la documentazione grafica e fotografica, nella pianta del Bene 1, Lotto 1, è identificata con tratteggio detta porzione ex ingresso.

## PARTI COMUNI

Corte interna, scale e piccolissimo locale ex wc, identificati dal Mappale 275 Subalterno 15; vedi elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è in muratura portante e nei locali sul fronte ha ampie aperture ad arco e soffitti a crociera, realizzati con mattoni a faccia vista in buono stato di conservazione, probabilmente oggetto di recenti interventi di restauro e valorizzazione.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica o gres, come i rivestimenti del bagno sul retro, mentre quello per disabili ha le pareti trattate con quella che sembra vernice lavabile. Gli intonaci sono del tipo civile, in alcuni punti degradati da infiltrazioni, e gli infissi sono prevalentemente in legno e alcuni metallici.

Sono presenti gli impianti principali quali illuminazione, acqua, riscaldamento e condizionamento, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento; in particolare la stanza sul retro è attrezzata con un impianto di elettrico di tipo industriale, a vista, ed è servita da una canalizzazione in acciaio che sbuca nella facciata sul retro e poi in copertura, che probabilmente serviva per espulsione fumi o usi simili.

Per quanto riportato dalla proprietà nel corso del sopralluogo, vi è una promiscuità di alcuni di detti impianti con altre unità immobiliari dello stesso condominio, in particolare con il fondo commerciale contiguo (oggetto di altra esecuzione immobiliare - RG 150/2024).

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella allegata documentazione fotografica, che a miglior comprensione è corredata dalla indicazione di punti di ripresa (All.01-documentazione grafica e fotografica).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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



Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta un atto di locazione registrato a Pescia il 14 maggio 2021 al n. 921 serie 3T, stipulato fra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la durata dal 01/04/2021 al 31/03/2027.

Vedi allegato.

Il contratto di locazione risulta quindi registrato prima del pignoramento della presente esecuzione immobiliare (trascrizione 5 aprile 2004).

Con riferimento all'art 2923 cc, il canone mensile a regime di € 650,00, con incidenza a metro quadro di circa € 7,00, si ritiene congruo.

Dati di riscontro:

-media selezione annunci stessa zona, €/mq 9,30

-valori OMI (secondo semestre 2023, stessa zona) €/mq da 7,50 a 9,80.

L'immobile, al momento del sopralluogo del 20 maggio 2024, si presentava però libero e sgombro da persone e cose. Vi erano pochissimi arredi e suppellettili e nessuna attrezzatura. Dotazioni non certamente idonee e non minimamente sufficienti per l'esercizio di una attività.

Le stesse condizioni si erano già accertate in un altro sopralluogo preventivo del 26 aprile precedente, quando peraltro si erano rilevati dei cartelli affissi con la proposta di vendita o affitto del locale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 13/01/2006	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/08/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	21/12/1995	4699	2981
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Pescia	10/02/1995	22	111	
Dal 13/01/2006	**** Omissis ****	<b>donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Santis Francesca	13/01/2006	4855	3238
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	23/01/2006	353	183
		<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 variata;

La successione sopra richiamata per la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 12 agosto 1994, registrata a Pescia il 10 febbraio 1995 al n. 22 volume 111, trascritta a Pescia il 21 dicembre 1995 al n. 2981 di formalità, è stata devoluta in forza di testamento olografo pubblicato dal Notaio Coppola Bottazzi Claudia in data 8 febbraio 1995 rep. 491, trascritto a Pescia il 2 marzo 1995 al n. 616 di formalità.

Risulta la seguente trascrizione.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Notaio Russo Francesco del 28 luglio 2004 rep. 639/160, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia l'11 agosto 2004 ai nn. 5156 di Reg. Gen. e 3143 Reg. Part.

Relativamente alla provenienza da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si specifica quanto segue.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Pescia il 10 febbraio 1995 al n. 20/111, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia il 21 dicembre 1995 al n. 2980 di formalità; a favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio) per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Pescia den. n. 55 vol. 36, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia il 21 dicembre 1981 al n. 3094 di formalità; favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio) per i diritti di 1/2 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniuge) per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto in Pescia il 24 gennaio 1981, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per tutte e due le successioni a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta la medesima accettazione Notaio Russo del 28/07/2004.

Vedi relazione notarile allegata al fascicolo telematico e visure ipotecarie allegate alla presente relazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 28/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 06/12/2013  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 707  
Quota: 1/1

Importo: € 3.140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.570.000,00

Rogante: Notaio Monaco' Simone

Data: 05/12/2013

N° repertorio: 10204

N° raccolta: 6526

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 05/04/2024

Reg. gen. 2037 - Reg. part. 1298

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento dei beni di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Trascrizione 3276 del 9 ottobre 2023, oggetto di altra esecuzione immobiliare (n. 150/2023).

### Oneri di cancellazione

Per l'ipoteca volontaria € 35,00 (tassa ipotecaria). Per il pignoramento € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00).

Oltre oneri professionali.

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, Variante semplificata approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 10 aprile 2019, pubblicata sul BURT parte II n.17 del 24 aprile 2019, il fabbricato ricade in zona classificata come "A2.1 - nucleo originario del capoluogo", con riferimento all' art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è classificato come esistente al 1954, scheda edificio 13d11, classi di valore degli edifici esistenti - variante approvata del 9 aprile 2024, rif. art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Secondo il Piano Operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 30 novembre 2023 e pubblicato sul BURT parte II n. 52 del 27 dicembre 2023, coordinato con deliberazione di riadozione parziale n. 7 del 9 aprile 2024, il fabbricato ricade in zona classificata come "A2.1 - struttura di impianto storico del capoluogo", con riferimento all' art. 30.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è classificato fra gli "edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.), con riferimento all' art. 27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, scheda n. 0624, con facciata compresa fra gli elementi di valore.

Vincoli sovraordinati: l'intero territorio del Comune di Monsummano Terme è compreso fra le zone gravate da usi civici (art. 142, c. 1, lettera h del D.Lgs 42/2004).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Non è stato possibile reperire il permesso per la costruzione originaria nonostante le ripetute ricerche presso l'archivio comunale.

È stata comunque reperita una pratica edilizia del 1960 in cui si rileva la configurazione generale dell'immobile e quindi si può dichiarare la preesistenza al 1967 del bene oggetto di stima.

A conferma si specifica che sono state reperite planimetrie catastali dell'immobile con data di presentazione del 18 novembre 1964.

Si elencano di seguito i precedenti edilizi dell'immobile.

-Nulla Osta n. 30 del 1960 per "aprire una porta e ampliare una già esistente sulla facciata dell'edificio", rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con questa pratica venne creato il passaggio che dall'esterno conduceva alle scale comuni.

-Autorizzazione n. 98 del 7 dicembre 1984 per installazione insegna luminosa, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-Denuncia Inizio Attività presentata in data 22 luglio 1999, Prot. 18297, rif. DIA 135/1999, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per manutenzione straordinaria della copertura.

-Pratica Edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, presentata in data 15 gennaio 1998, rif. art.26/626, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la demolizione di due pareti e opere di manutenzione edili ed impiantistiche. Con questa pratica veniva eliminato il passaggio che dall'esterno portava alle scale comuni e quindi di fatto inglobato il relativo spazio nel fondo attuale oggetto di esecuzione.

-Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 9 marzo 2018, protocollo n. 4752, rif. CAL 52/2018, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per modifiche interne. Con questa pratica veniva realizzato il bagno disabili e vani di disimpegno ed antibagno (retro).

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 6 aprile 2018, prot. 6637, rif. SCIA 30/2018, per modifiche interne, cambio d'uso di alcuni vani e modifiche a impianti; pratica intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La pratica riguardava entrambi i fondi commerciali a piano terra, quello oggetto di esecuzione e quello a sinistra della porta di accesso al vano scale condominiale.

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10 agosto 2018, prot. 16366, rif. DIA 73/2018, per modifiche esterne relative a tende, insegne e per l'installazione di un gazebo e di una nuova canna fumaria. La pratica riguardava ancora ambedue i fondi commerciali presenti a piano terra ed era presentata quale variante alle precedenti CILA 52/2018 del e SCIA 30/2018. Per detti lavori era stato preliminarmente rilasciato Atto di Assenso ai fini del rispetto del vincolo di tutela dell'immobile, n. 13 del 16 maggio 2018.

L'immobile non è conforme e allineato rispetto ai precedenti sopra riportati, in particolare agli ultimi che prevedevano di fatto la creazione una unica attività commerciale dai due fondi contigui.

Alcune opere denunciate non sono poi state eseguite o eseguite in maniera difforme.

Non è avvenuta la trasformazione in ripostiglio del bagno sul retro che invece è rimasto tale. Si rileva la tamponatura, la chiusura, interna di una finestra che affaccia sulla corte sul retro e della porta del vecchio ingresso che conduceva al vano scale condominiale. Vi sono delle tettoie esterne di tipo precario, sulle pareti interne prospettanti la corte, che andranno rimosse.

Si dovrà quindi predisporre un vero e proprio progetto per la regolarizzazione dell'immobile, con un rilievo accurato dello stato dei luoghi, la ricostruzione anche grafica delle trasformazioni nel tempo e con una attenta

valutazione della rispondenza ai titoli edilizi e alla normativa attuale e dell'epoca di realizzazione.

Dovrà quindi essere presentata una richiesta accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 (ultimo aggiornamento 12 luglio 2024).

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal comune, variabile da 1.000,00 a 5.164,00 € in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Per quanto riguarda i costi di regolarizzazione, con le cautele e approssimazioni del caso, si stima quindi quanto segue.

- a) sanzioni - Il Comune di Monsummano Terme ha adottato un "quadro delle sanzioni amministrative relative all'attività edilizia ed urbanistica" e da tale documento si stima la sanzione relativa al nostro caso pari ad € 1.000,00 (opere eseguite in difformità dalla SCIA).

- b) costi professionali - per rilievo e restituzione grafica dello stato dei luoghi, per la predisposizione domanda accertamento conformità, con progetto di regolarizzazione che prevede il riscontro dei precedenti edilizi e le verifiche normative, con elaborati grafici di confronto, relazioni, schemi e calcoli, € 3.800,00; tutto oltre oneri previdenziali e fiscali.

Tutto ciò premesso si stimano i costi di regolarizzazione in € 6.000,00 in conto tondo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della esistenza di un amministratore condominiale formalmente incaricato.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Fra gli atti del fascicolo è depositata una certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco aggiornata al 18 aprile 2024.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Fra gli atti del fascicolo è depositata una certificazione notarile del Notaio Niccolo' Tiecco aggiornata al 18 aprile 2024.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Fra gli atti del fascicolo è depositata una certificazione notarile del Notaio Niccolo' Tiecco aggiornata al 18 aprile 2024.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

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 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

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 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

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° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

confini Lotto 2: strada provinciale a nord; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

confini Lotto 2: strada provinciale a nord; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

confini Lotto 2: strada provinciale a nord; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1995 al 16/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 352
Dal 16/05/2001 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 620
Dal 19/11/2007 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 713
Dal 29/11/2007 al 30/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 713
Dal 30/05/2017 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 1098

26/04/2024 data ultima visura catastale

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1995 al 16/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 352
Dal 16/05/2001 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 620
Dal 19/11/2007 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 716
Dal 29/11/2007 al 30/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 11, Part. 716



Dal 30/05/2017 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1103
------------------------------	-------------------	--

26/04/2024 data ultima visura catastale

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1995 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 189
Dal 28/07/2004 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 670
Dal 19/11/2007 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 719
Dal 29/11/2007 al 30/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 719
Dal 30/05/2017 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1105

26/04/2024 data ultima visura catastale

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1098				Seminativo arborato	2	00 03 55 mq	2,11 €	1,93 €	

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1103				Seminativo arborato	2	00 03 24 mq	1,92 €	1,76 €	

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1105				Seminativo o arborato	2	00 00 32 mq	0,19 €	0,17 €	

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Di seguito l'elenco delle servitù riscontrate, limitato a quelle di quelle di interesse della procedura. Riferimenti catastali, per tutti, alle particelle del Foglio 11 del Comune di Massa e Cozzile.

Da atto Lenzi del 24 novembre 1995, Rep. 18909

-Servitù di passo pedonale e carraio (esclusi la sosta e il parcheggio), a carico del Mappale 465 Subalterno1 (oggi 465/11, 465/12 e 465/13), a favore dei Mappali 236 e 320 (oggi 236); a modifica della servitù atto Notaio Massari del 12 febbraio 1964.

-Servitù di allacciamento di acque bianche e nere al tronco fognario centrale interrato nel fondo servente, a carico del Mappale 465 Subalterno 1 (oggi 465/11, 465/12 e 465/13), a favore dei Mappali 236 e 320 (oggi 236).

-Servitù di passo pedonale e carraio, a carico di porzione del Mappale 467, a favore dei mappali 189, 276, 352 e 465 (oggi mappali 1082, 1083, 1101, 1105, 1107, 1098, 1103, 621, 622, 766 e 465).

Da atto Romoli del 19 dicembre 2000, Rep. n. 4119/225

-Servitù di passo pedonale e carraio e allacciamento al tronco fognario centrale di acque bianche e nere, a carico del Mappale 465 Subalterno1 (oggi 465/11, 465/12 e 465/13), a favore dei Mappali 620, 276 e 189 (oggi mappali 1082, 1083, 1101, 1105, 1107, 1098, 1103 e 766).

Da atto Romoli del 4 aprile 2003, Rep. n. 14164/1098

-Estinzione del diritto di passo gravante sui mappali 465 Subalterno 12 e 465 Subalterno 13.

Da atto provenienza Lotto 2, Notaio Monaco' del 29 novembre 2007, Rep.3733/2067

-In "patti", punto 2, l'acquirente si obbliga per sé ed aventi causa ad edificare due sole unità immobiliari per lotto, con altezza massima metri lineari 6,60 - formati 4 lotti dalle particelle: 713; 714 e 276; 715 e 718; 716 e 719 (ora mappali: 1098; 1107 e 766; 1101; 1103 e 1105).

Da atto provenienza Lotto 3, Notaio Lenzi del 13 ottobre 2017, Rep. 72610/42061

-Costituzione di servitù a titolo di permuta - Costituzione a carico dei beni immobili proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mappali al Catasto Fabbricati 1107 Subalterno 3, 1107 Subalterno 4, 1107 Subalterno 1 e 1107 Subalterno 2, ed al Catasto Terreni mappali 1105, 1103 e 1098, a favore della limitrofa proprietà rappresentata al Catasto Fabbricati dai mappali 465 subalterno 14, 465 subalterno 4 e 465 subalterno 8, perpetua servitù "altius non tollendi", le cui modalità di esercizio vengono qui di seguito precisate: (...) sulla fascia di terreno inedificata, compresa fra le costruzioni oggi esistenti (mappali 1101-1107), e sulla fascia di terreno che resterà interposta tra le nuove costruzioni che dovessero venir costruite sopra i due lotti di terreno a nord (mappali 1105-1103-1098), potrà essere realizzata, qualora consentito dalle normative vigenti, una tipologia di costruzioni che

abbia in gronda un'altezza non superiore a metri 3,00 (...) l'altezza massima dei futuri edifici che dovessero venir realizzati (ovviamente fuori dalla striscia centrale di terreno colorata in "giallo" nell'elaborato grafico di seguito allegato sub. "B", che dovrà rimanere libera di ingombri di qualsiasi tipo e natura di altezza in gronda superiore a metri lineari 3,00, e salvo quanto sopra precisato in relazione alle costruzioni già esistenti) sui lotti di terreno di nord, mappali 1105-1103-1098, dovrà essere di metri lineari 6,60 (...) le coperture degli edifici che dovessero eventualmente venir realizzati dentro la fascia di terreno raffigurata in colore "giallo" (...) queste dovranno essere realizzate a falde inclinate e con caratteristiche tipiche locali e non potranno essere mai, anche nel futuro, oggetto di modifiche, circa la tipologia di copertura, né di rialzamento di qualsiasi genere; convengono altresì che le coperture relative a tutti i fabbricati, sia realizzati che realizzandi, dovranno rimanere libere da ingombri fissi e mobili che ne maggiorino l'altezza (chiusure, verande, loggiati, gazebi etc.) (...).

Da atto Romoli dell'11 gennaio 2021 Rep. 45721, Racc.14122

-Servitù di attraversamento di tubazioni e di condutture per approvvigionamento idrico, gravante sui mappali 1103 e 1098, a favore dei mappali 1101 subalterno 2 e 1101 subalterno 3.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Vedi quanto descritto in Bene 2.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Vedi quanto descritto in Bene 2.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1995 al 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>assegnazione a soci</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	24/11/1995	18908	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	15/12/1995	4590	2910
Dal 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Simone Monacò	29/11/2007	3733	2067		
		<b>Trascrizione</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	05/12/2007	8373	4281
<b>Registrazione</b>			
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;

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1995 al 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>assegnazione a soci</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	24/11/1995	18908	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	15/12/1995	4590	2910
Dal 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Simone Monacò	29/11/2007	3733	2067
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	05/12/2007	8373	4281
		<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;

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1995 al 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>assegnazione a soci</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	24/11/1995	18908	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	15/12/1995	4590	2910
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Simone Monacò	29/11/2007	3733	2067
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	05/12/2007	8373	4281
		<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;

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 06/12/2013  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 707  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.570.000,00  
Rogante: Notaio Monaco' Simone  
Data: 05/12/2013  
N° repertorio: 10204  
N° raccolta: 6526

### Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 05/04/2024

Reg. gen. 2037 - Reg. part. 1298

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento dei beni di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Trascrizione 3276 del 9 ottobre 2023, oggetto di altra esecuzione immobiliare (n. 150/2023).

### Oneri di cancellazione

Per l'ipoteca volontaria € 35,00 (tassa ipotecaria). Per il pignoramento € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00).  
Oltre oneri professionali.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Vedi quanto descritto in Bene 2.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Vedi quanto descritto in Bene 2.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Secondo la Variante n. 1 al Piano Operativo, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27 dicembre 2023, i beni ricadono: in parte (mappali 1103 e 1005 e mappale 1098 per porzione) in "Zone B - tessuti prevalentemente residenziali - Sottozona B3 - zone di completamento", con riferimento all'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione; in parte (mappale 1098 per porzione e mappale 766) in "Zone F - aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - Sottozona F6 - zone per verde privato - F60 - aree di connessione e di pertinenza degli insediamenti", con riferimento all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Gli immobili ricadono inoltre in area tutelata per legge, in quanto ricadenti nella fascia di 150 metri da fiumi,

torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Vedi quanto descritto in Bene 2.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Vedi quanto descritto in Bene 2.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Negli anni 2008-2009, nell'ambito di un più ampio progetto di lottizzazione, la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, aveva richiesto ed ottenuto per il terreno oggetto di stima, due permessi per la costruzione di due villette unifamiliari. Gli identificativi delle pratiche sono: Permesso di Costruire n. 5 del 23 febbraio 2009, Pratica Edilizia n. 148 del 2008; Permesso di Costruire n. 7 del 24 febbraio 2009, Pratica Edilizia n. 149 del 2008.

I lavori non sono però mai stati iniziati e le dette pratiche sono state poi archiviate, come certificato dal responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata in data 5 dicembre 2011.

Successivamente è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 12 febbraio 2020, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 14 luglio 2021, vigente nella sua Attuale Variante n. 1 adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 2 novembre 2023, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27 dicembre 2023.

Rispetto all'epoca, con la vigente pianificazione la superficie edificabile di completamento è stata diminuita poiché una porzione del lotto è stata classificata come verde privato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Vedi quanto specificato al Bene 2.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

Vedi quanto specificato al Bene 2.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Catalani

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Fra gli atti del fascicolo è depositata una certificazione notarile del Notaio Niccolo' Tiecco aggiornata al 18 aprile 2024.

### TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord; parti comuni a est e sud.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano





Cortile	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1995 al 16/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 352
Dal 16/05/2001 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 620
Dal 19/11/2007 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 714
Dal 29/11/2007 al 16/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 714
Dal 16/11/2011 al 13/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 766
Dal 13/10/2017 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 766

26/04/2024 data ultima visura catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	766				Seminativo o arborato	2	00 00 10 mq	0,06 €	0,05 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si tratta non di terreno agricolo ma di porzione di più ampio piazzale asfaltato di distribuzione e parcheggio. Si dovrà presentare un atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati (Tipo Mappale) e in seguito attivare una procedura DOCFA per costituzione di area urbana. Costi presunti € 500,00 per onorari professionali, oneri

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

25 di 38

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedi quanto descritto in Bene 2, per quanto di interesse.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1995 al 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>assegnazione a soci</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	24/11/1995	18908	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	15/12/1995	4590	2910
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/11/2007 al 13/10/2017	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Simone Monacò	29/11/2007	3733	2067
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	05/12/2007	8373	4281
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 13/10/2017	**** Omissis ****	<b>cessione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	13/10/2017	72610	42061
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	25/10/2017	4945	3274
<b>Registrazione</b>					



	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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pesca il 06/12/2013  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 707  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.570.000,00  
Rogante: Notaio Monaco' Simone  
Data: 05/12/2013  
N° repertorio: 10204  
N° raccolta: 6526

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pesca il 05/04/2024  
Reg. gen. 2037 - Reg. part. 1298  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento dei beni di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Trascrizione 3276 del 9 ottobre 2023, oggetto di altra esecuzione immobiliare (n. 150/2023).

### Oneri di cancellazione

Per l'ipoteca volontaria € 35,00 (tassa ipotecaria). Per il pignoramento € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00).  
Oltre oneri professionali.

Vedi quanto descritto in Bene 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La piccola area è rappresentata fra le sistemazioni esterne del progetto della cosiddetta "villetta C", edificata in forza del Permesso di Costruire n. 9, rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile in data 2 marzo 2009.

In corrispondenza della piccola porzione di terreno, le opere sono state realizzate difformemente dagli elaborati di progetto autorizzati. In particolare il muro di confine ad est ha diversa configurazione rispetto a quanto riportato nei grafici del permesso di costruire sopra citato.

Dovrà quindi essere presentata una richiesta accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 (ultimo aggiornamento 12 luglio 2024).

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal comune, variabile da 1.000,00 a 5.164,00 € in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Inoltre, in quanto l'opera ricade in area vincolata, dovrà essere richiesto accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 comma 4 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Inoltre, in quanto l'opera ha una certa consistenza e altezza e contiene il terreno confinante, si dovrà presentare una richiesta accertamento di conformità in sanatoria per opere strutturali, ai sensi dell'art. 182 della L.R.65/2014 (ultimo aggiornamento 12 luglio 2024).

Per quanto riguarda i costi di regolarizzazione, con le cautele e approssimazioni del caso, si stima quindi quanto segue.

- a) sanzioni - non si sono reperiti regolamenti specifici del Comune di Massa e Cozzile, quindi si stimano per analogia con quello di Pistoia: € 2.000,00 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali; € 1.000,00 per variazioni nelle sistemazioni esterne del fabbricato, se fabbricato recente (sanzioni paesaggistiche).

- b) costi professionali - per rilievo e restituzione grafica dello stato dei luoghi, per la predisposizione domanda accertamento conformità in sanatoria, di accertamento di conformità presso il Genio Civile e di accertamento di compatibilità paesaggistica, con elaborati grafici, relazioni, schemi e calcoli, totale di € 3.500,00; oltre oneri previdenziali e fiscali.

Tutto ciò premesso si stimano i costi di regolarizzazione in € 7.500,00 in conto tondo.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Giacomo Matteotti 127, piano T  
Fondo commerciale a piano terra di fabbricato condominiale, posto in zona centrale e di passaggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 275, Sub. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 81.480,00  
Vedi stima lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Monsummano Terme (PT) - via Giacomo Matteotti 127, piano T	97,00 mq	840,00 €/mq	€ 81.480,00	100,00%	€ 81.480,00
				Valore di stima:	€ 81.480,00

Valore di stima: € 81.480,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale (vedi sezione dati catastali)	700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (vedi sezione regolarità edilizia)	6000,00	€
Separazione da porzione ex ingresso (vedi sezione precisazioni)	8500,00	€
Vendita asta	10,00	%

**Valore finale di stima: € 58.000,00**

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è appunto calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso. Per tali motivi la superficie effettiva è stata corretta e appunto trasformata in convenzionale per considerare le caratteristiche significative dal punto di vista commerciale dell'immobile (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato del bene si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona.

In allegato si produce un breve sunto delle risultanze di tali indagini, con una raccolta di valori immobiliari di riferimento e una sintesi degli stessi sotto forma di tabella.

In particolare si è reperito un recente contratto di compravendita di un immobile simile nei pressi del bene oggetto di stima. Inoltre si produce una selezione di annunci di vendita per immobili simili e siti a poche decine



di metri dal bene oggetto di stima. Si può infine fare riferimento alla stima del fondo attiguo, oggetto di altra procedura esecutiva immobiliare (RG 150/2024).

Al valore così determinato si apporteranno delle detrazioni, per tener conto delle caratteristiche negative proprie dell'immobile, principalmente per il fatto di essere sottoposto a vendita forzata con le conseguenti difficoltà di accesso e visita e minori garanzie (vedi sezione "deprezzamento").

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile  
Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1098, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Vedi scheda di stima allegata.  
All.07 scheda di stima del lotto 2.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile  
Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1103, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Vedi scheda di stima allegata.  
All.07 scheda di stima del lotto 2.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile  
Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1105, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Vedi scheda di stima allegata.  
All.07 scheda di stima del lotto 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Massa e Cozzile (PT) - via Vangile	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Massa e Cozzile (PT) - via Vangile	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Massa e Cozzile (PT) - via Vangile	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 110.000,00

**Valore finale di stima: € 110.000,00**

La stima è stata elaborata nel dettaglio in apposita scheda allegata.  
Vedi All.07 scheda di stima del lotto 2.

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Catalani  
Area scoperta, porzione di più ampio resede, posta in Località Vangile nel Comune di Massa e Cozzile (PT).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 766, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Stima per comparazione, a corpo.  
Valore di stima € 2.500,00  
Costi di regolarizzazione € 8.000,00 (vedi sezioni regolarità edilizia e dati catastali).  
Valore di stima finale nullo perché inferiore ai costi di regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Massa e Cozzile (PT) - via Catalani	10,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

Stima per comparazione.  
Costi di regolarizzazione maggiori del valore di stima.

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - All.01 - documentazione grafica e fotografica, divisa per lotti
- ✓ Altri allegati - All.02 - documentazione catastale, divisa per lotti
- ✓ Altri allegati - All.03 - aggiornamento visure ipotecarie e copie atti di provenienza, divisa per lotti
- ✓ Altri allegati - All.04 - certificazioni Agenzia delle Entrate e copia atti locazione
- ✓ Altri allegati - All.05 - certificazioni anagrafiche e visura camerale
- ✓ Altri allegati - All.06 - certificato di destinazione urbanistica, Lotto 2 e Lotto 3
- ✓ Altri allegati - All.07 - scheda di stima del Lotto 2
- ✓ Altri allegati - All.08 - valori immobiliari di riferimento
- ✓ Altri allegati - All.09 - comunicazioni





**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Giacomo Matteotti 127, piano T  
Fondo commerciale a piano terra di fabbricato condominiale, posto in zona centrale e di passaggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 275, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, Variante semplificata approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 10 aprile 2019, pubblicata sul BURT parte II n.17 del 24 aprile 2019, il fabbricato ricade in zona classificata come "A2.1 - nucleo originario del capoluogo", con riferimento all' art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è classificato come esistente al 1954, scheda edificio 13d11, classi di valore degli edifici esistenti - variante approvata del 9 aprile 2024, rif. art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione. Secondo il Piano Operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 30 novembre 2023 e pubblicato sul BURT parte II n. 52 del 27 dicembre 2023, coordinato con deliberazione di riadozione parziale n. 7 del 9 aprile 2024, il fabbricato ricade in zona classificata come "A2.1 - struttura di impianto storico del capoluogo", con riferimento all' art. 30.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato è classificato fra gli "edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.), con riferimento all' art. 27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, scheda n. 0624, con facciata compresa fra gli elementi di valore. Vincoli sovraordinati: l'intero territorio del Comune di Monsummano Terme è compreso fra le zone gravate da usi civici (art. 142, c. 1, lettera h del D.Lgs 42/2004).

**Prezzo base d'asta: € 58.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile  
Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT). Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1098, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo la Variante n. 1 al Piano Operativo, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27 dicembre 2023, i beni ricadono: in parte (mappali 1103 e 1005 e mappale 1098 per porzione) in "Zone B - tessuti prevalentemente residenziali - Sottozona B3 - zone di completamento", con riferimento all'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione; in parte (mappale 1098 per porzione e mappale 766) in "Zone F - aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - Sottozona F6 - zone per verde privato - F60 - aree di connessione e di pertinenza degli insediamenti", con riferimento all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione. Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Gli immobili ricadono inoltre in area tutelata per legge, in quanto ricadenti nella fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile  
Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT). Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1103, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 2.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile  
Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1105, Qualità Seminato arboreo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 2.

**Prezzo base d'asta: € 110.000,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Catalani  
Area scoperta, porzione di più ampio resede, posta in Località Vangile nel Comune di Massa e Cozzile (PT).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 766, Qualità Seminato arboreo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedi quanto descritto in Bene 2.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Giacomo Matteotti 127, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 275, Sub. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	97,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Fondo commerciale a piano terra di fabbricato condominiale, posto in zona centrale e di passaggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00**

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Vangile		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1098, Qualità Seminativo arborato		
<b>Descrizione:</b>	Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Vangile		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1103, Qualità Seminativo arborato		
<b>Descrizione:</b>	Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
--------------------	--

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Vangile		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 1105, Qualità Seminativo arborato		
<b>Descrizione:</b>	Terreno a margine di via Vangile, Località Vangile Comune di Massa e Cozzile (PT).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 3

Bene N° 5 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Catalani		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 766, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Area scoperta, porzione di più ampio resede, posta in Località Vangile nel Comune di Massa e Cozzile (PT).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 127, PIANO T**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 06/12/2013  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 707  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.570.000,00  
Rogante: Notaio Monaco' Simone  
Data: 05/12/2013  
N° repertorio: 10204  
N° raccolta: 6526

#### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 05/04/2024  
Reg. gen. 2037 - Reg. part. 1298  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento dei beni di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Trascrizione 3276 del 9 ottobre 2023, oggetto di altra esecuzione immobiliare (n. 150/2023).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 06/12/2013  
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 707  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.570.000,00  
Rogante: Notaio Monaco' Simone

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 05/12/2013  
N° repertorio: 10204  
N° raccolta: 6526

ASTE GIUDIZIARIE®

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 05/04/2024

Reg. gen. 2037 - Reg. part. 1298

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento dei beni di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Trascrizione 3276 del 9 ottobre 2023, oggetto di altra esecuzione immobiliare (n. 150/2023).

### BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA CATALANI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 06/12/2013

Reg. gen. 4062 - Reg. part. 707

Quota: 1/1

Importo: € 3.140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.570.000,00

Rogante: Notaio Monaco' Simone

Data: 05/12/2013

N° repertorio: 10204

N° raccolta: 6526

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 05/04/2024

Reg. gen. 2037 - Reg. part. 1298

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento dei beni di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Trascrizione 3276 del 9 ottobre 2023, oggetto di altra esecuzione immobiliare (n. 150/2023).