

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vignola Donato Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2020 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	11
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	12
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	12
Bene N° 6 - Laboratorio artigianale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra	13
Bene N° 7 - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 194, scala interna, piano terra e primo	13
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 191-192, scala interna, piano terra e primo	13
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile , piano terra	14
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile	14
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	15
Titolarità	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	16
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	16
Confini.....	16

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	17
Consistenza.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	18
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	19
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	19
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	19
Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	19
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	21
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	21
Precisazioni.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	21
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	21

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	22
Patti.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	22
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	22
Stato conservativo	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	22
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	23
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	24

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	24
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	24
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	25
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	26
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	28
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	31
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	32
Normativa urbanistica	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	33
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	33
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	33
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	34
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	34

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	34
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra	34
Lotto 2	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali	36
Precisazioni	37
Patti	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali	41
Lotto 3	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	42
Precisazioni	43
Patti	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	45

Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 4.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali	48
Precisazioni.....	49
Patti	49
Stato conservativo	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	50
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	52
Lotto 5.....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali	54
Precisazioni.....	54
Patti	54
Stato conservativo	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	55
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	57

Regolarità edilizia	57
Lotto 6.....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità	58
Confini	58
Consistenza.....	58
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Patti	59
Stato conservativo	60
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	60
Formalità pregiudizievoli	61
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	62
Lotto 7.....	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Titolarità	63
Confini	63
Consistenza.....	63
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Dati Catastali	64
Precisazioni.....	64
Patti	65
Servitù, censo, livello, usi civici	65
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali	66
Formalità pregiudizievoli	67
Normativa urbanistica	68
Stima / Formazione lotti.....	68
Lotto 1	68
Lotto 2	72
Lotto 3	74
Lotto 4	76

Lotto 5	78
Lotto 6	80
Lotto 7	82
Riepilogo bando d'asta.....	84
Lotto 1	84
Lotto 2	85
Lotto 3	85
Lotto 4	86
Lotto 5	86
Lotto 6	86
Lotto 7	87
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2020 del R.G.E.	88
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 427.000,00	88
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 179.000,00	89
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	90
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 56.500,00	90
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 52.000,00	91
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00	91
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	92
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	93
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	93
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra.....	94
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	95
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra.....	96
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	97
Bene N° 6 - Laboratorio artigianale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra	98
Bene N° 7 - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 194, scala interna, piano terra e primo	99
Bene N° 8 - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 191-192, scala interna, piano terra e primo	101
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile , piano terra	102
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile	103

INCARICO

All'udienza del 16/03/2021, il sottoscritto Geom. Vignola Donato Alfonso, con studio in Via Giacomo Matteotti, 145 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email vignoladonato@tiscali.it, PEC donatoalfonso.vignola@geopec.it, Tel. 0572 950918, Fax 0572 950918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta
- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra
- **Bene N° 7** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 194, scala interna, piano terra e primo
- **Bene N° 8** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 191-192, scala interna, piano terra e primo
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile , piano terra
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio parco-giardino e da ampia autorimessa adiacente il lato est. Il piano terra è composto da ampio ingresso con vano scala e w.c., tre ampie sale e vano cucina il piano primo è composto da disimpegno, camera con w.c., due camere, sala/studio, w.c., sala con ampia terrazza sul lato est costituente la copertura piana dall'autorimessa e piccolo terrazzo sul fronte, il piano soffitta, sempre accessibile dal vano scala è composto da disimpegno e n. 5 vani soffitta praticabili, il tutto corredata da ampio parco-giardino al piano terra ove è realizzato un manufatto ad uso legnaia oltre adiacente costruzione al lato est adibita ad autorimessa e centrale termica. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 2, così come il parco-giardino risulta attualmente non separato con quello pertinente il Lotto 2.

Il bene è catastalmente rappresentato Al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 mappale 302 sub 9 (abitazione e porzione soffitta), mappale 302 sub 10 (autorimessa) e porzione mappale 302 sub 13 (parco-giardino).



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

Si precisa che dovranno essere predisposte opere edilizie e pratiche catastali al fine della completa separazione delle unità costituenti il presente lotto con quella del Lotto 2, e più precisamente:

- tamponatura delle tre aperture interne (al piano terra, primo e soffitta) che attualmente rendono comunicanti le due unità, si prevede una spesa di circa euro 3.000,00 comprensiva dei materiali, delle opere di rifiniture ed eventuali permessi edilizi;

- pratica catastale comprendente il frazionamento del parco-giardino al fine di creare due aree urbane separate quali pertinenze delle relative unità abitative, nonché rifacimento della planimetria catastale dell'unità abitativa riportando le variazioni di cui alla chiusura delle aperture comunicanti oltre all'esclusione della porzione di soffitta sovrastante l'unità abitativa del Lotto 2 da abbinare a quest'ultima.

Attualmente l'ingresso pedonale e carrabile all'abitazione avviene dalla corte comune sul lato nord (censita nel foglio di mappa 15 dal mappale 301).

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Porzione dell'attuale parco-giardino (corte comune mappale 302 sub 13), nello specifico la porzione sud-ovest avente una superficie di circa mq. 735,00, ricadente in zona urbanistica D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia (indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq - indice di copertura 40,00 %).

Il bene risulta rappresentato nel foglio di mappa 15 da porzione del mappale 302 sub 13 (parco-giardino).

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Piccola porzione di terreno, posta sul margine sud dell'attuale parco-giardino, avente una superficie catastale di mq. 47,00, ricadente in zona urbanistica destinata a Parcheggio Pubblico Esistente, in realtà non inserita nella limitrofa area di parcheggio, ma separata dalla stessa tramite recinzione.

Attualmente quindi il bene è accessibile dal parco giardino di cui sopra.

Il bene risulta rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 15 dal mappale 1218.

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



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Piccola striscia di terreno, quale area urbana di mq. 34, adiacente il lato est del parco-giardino ed accessibile da quest'ultimo.

Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 1764.



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

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio parco-giardino.

Il piano terra è composto da ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, il piano primo è composto da ampio disimpegno, camera, camera con w.c e bagno, oltre sovrastante piano soffitta formato da due vani praticabili ma attualmente inaccessibile, il tutto corredata da ampio parco-giardino al piano terra. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 1, così come il parco-giardino risulta attualmente non separato con quello pertinente il Lotto 2.

Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 302 sub 8 (abitazione), da porzione del mappale 302 sub 9 (in quanto alla porzione di soffitta) ed a porzione del mappale 302 sub 13 (in quanto alla porzione del parco giardino).



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

Si precisa che dovranno essere predisposte opere edilizie-impiantistiche e pratiche catastali al fine della completa separazione dalle unità costituenti il Lotto 2, e più precisamente:

- tamponatura delle tre aperture interne (al piano terra, primo e soffitta) che attualmente rendono comunicanti le due unità, si prevede una spesa di circa euro 3.000,00 comprensiva dei materiali, delle opere di rifiniture ed eventuali permessi edilizi (opere e spese già inserite nei costi del Bene n. 1);
- realizzazione di accesso al piano soffitta tramite creazione di apertura sul solaio ed installazione di scala retrattile, si prevede una spesa di circa euro 5.000,00;
- pratica catastale comprendente il frazionamento del parco-giardino al fine di creare due aree urbane separate quali pertinenze delle relative unità abitative, nonché rifacimento della planimetria catastale dell'unità abitativa riportando le variazioni di cui alla chiusura delle aperture comunicanti oltre all'inclusione della sovrastante porzione di soffitta, attualmente abbinata all'unità abitativa adiacente;
- opere di separazione dell'impianto elettrico, riscaldamento ed idrico, si prevede una spesa di circa euro

5.000,00.

Attualmente l'ingresso pedonale e carrabile all'abitazione avviene dalla corte comune sul lato nord (censita nel foglio di mappa 15 dal mappale 301).

BENE N° 6 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Porzione di più ampio complesso artigianale, più precisamente laboratorio a destinazione artigianale costruito con struttura mista muratura e legno, composto al piano terra da unico ampio vano, corredato da n. 3 prospicienti aree urbane, lungo il lato sud ed il lato ovest, oltre cisterne d'acqua posizionate sul lato est, vi si accede a mezzo servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, che dalla via Vangile si sviluppa in direzione est, gravando le particelle 1210 e 1763 del foglio 15.

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 302 sub 16 (laboratorio), dal mappale 1762 (area urbana di mq. 30), dal mappale 1771 (area urbana di mq. 25) e dal mappale 1773 (area urbana di mq. 4).

All'interno del laboratorio si trovano diverse scaffalature ed altro materiale di svariata tipologia.

BENE N° 7 - TERRATETTO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 194, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E PRIMO

Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da due scale interne, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, piccolo w.c., altra sala con ripostiglio, cucina e vano con accesso esterno, al piano primo da quattro camere, ripostiglio e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301, nonché dalla viabilità comune mappale 1210.

Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 3 (abitazione) e dal mappale 300 sub 4 (abitazione).

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

Nel resede esclusivo fronte strada è presente una tettoia in legno e lamiera realizzata in assenza di autorizzazioni edilizie e perciò da demolire e rimuovere, ripristinando lo stato dei luoghi, per una spesa di circa € 1.500,00 compreso smaltimento dei materiali.

BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 191-192, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E PRIMO

Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da scala interna, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, altra sala con ed altra cucina, al piano primo da quattro camere, bagno e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301.

Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 1 (abitazione) e dal mappale 300 sub 2 (abitazione).

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

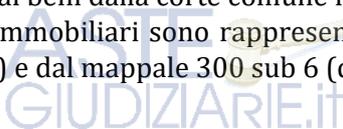


BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE , PIANO TERRA

Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituito da due locali al piano terra ad uso deposito e magazzino, catastalmente suddivise in due unità immobiliari.

Si accede ai beni dalla corte comune mappale 1210 e mappale 302 sub 14.

Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 5 (deposito) e dal mappale 300 sub 6 (deposito).



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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Appezamento di terreno agricolo, di natura pressoché pianeggiante, avente superficie catastale complessiva di mq. 18.684,00. Fronteggiante via Vangile ed accessibile da stradelli poderali. Sul mappale 1033 insiste un pozzo con adiacente piccolo manufatto in muratura contenente impianto di pompaggio. Si precisa infine che il terreno è attraversato da elettrodotto ad alta tensione con torre metallica posizionata in prossimità del pozzo.

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 13 dai mappali 207, 1031 e 1033.



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

A maggior precisione si rileva che è garantito l'accesso tramite servitù di passo da esercitarsi sullo stradello interpodereale che sfocia su via Vangile (stradello rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 13 dal mappale 236), così come riportato nel titolo di provenienza del mappale 1031 quale Atto di Compravendita Notaio Agostino Stromillo del 18/07/2000 rep. 31209.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

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.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

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.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

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.



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA



Bene di cui al Lotto 2, **** Omissis **** parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Residua proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Residua proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Beni di cui al presente lotto, **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano terra	120,00 mq	154,00 mq	1,00	154,00 mq	3,17 m	terra
abitazione piano primo	132,00 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	3,45 m	primo
terrazzo sulla corte comune	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	primo
terrazza - copertura piana autorimessa	92,50 mq	92,50 mq	0,20	18,50 mq	0,00 m	primo
soffitta	134,00 mq	154,50 mq	0,20	30,90 mq	0,00 m	soffitta
autorimessa	84,20 mq	95,50 mq	0,50	47,75 mq	3,10 m	terra
parco-giardino (porzione)	1160,00 mq	1160,00 mq	0,03	34,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				444,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				444,60 mq		

In alcuni vani l'altezza risulta variata. Al piano soffitta l'altezza varia da circa ml. 1,10 a ml. 3,00. La superficie del parco-giardino è stata calcolata graficamente, la superficie esatta scaturirà dal frazionamento catastale.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	735,00 mq	735,00 mq	1,00	735,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				735,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				735,00 mq		



Si precisa che la superficie indicata è stata calcolata graficamente sulla base della documentazione catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	47,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	34,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo mappale 302 sub 9 deriva dalla variazione dei mappali uniti 302 e 20 per porzione, del mappale 20 sub 2 per porzione, mappale 302 sub 2 per porzione, mappale 302 sub 3 per porzione;

L'attuale identificativo mappale 302 sub 10 deriva dalla variazione dei mappali uniti 302 e 20 per porzione e mappale 20 sub 2 per porzione;

tutti a seguito di variazione per ampliamento ristrutturazione frazionamento e fusione variazione toponomastica 1 opificio, 1 laboratorio, 1 rimessa del 27/05/1998 prot. E00021.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il mappale 302 sub 13 quale b.c.n.c. corte a comune alla particella 302 sub 8, 9 e 10 deriva dal precedente mappale 302 sub 4 a seguito di variazione del 14/05/2018 prot. PT0021774.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il mappale 1218 è derivato dall'originario mappale 302 a seguito del frazionamento del 26/06/1989 in atti dal 12/03/1990 (n. 20.1/1989), mentre il mappale 32 è derivato dall'impianto meccanografico del 01/09/1971.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

La particella 1764 è stata originata dalla particella 353 con Tipo di Frazionamento del 19/06/2017 prot. n. PT0040302; la particella 353 deriva dall'impianto meccanografico del 01/09/1971.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	302	9		A2	2	18		1208,51 €	terra, primo e soffitta	
	15	302	10		C6	6	77	83 mq	194,86 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale dell'unità abitativa depositata in Catasto sono state riscontrate diverse variazioni riguardanti le altezze interne dei vani sia al piano terra sia al piano primo, mentre non sono indicate alcune finestre, si dovrà inoltre riportare la chiusura delle aperture comunicanti con l'unità adiacente oltre all'esclusione della porzione del piano soffitta sovrastante il lotto 2.

Si dovrà inoltre procedere al frazionamento dell'attuale corte comune mappale 302 sub 13 (b.c.n.c. comune ai sub 8, 9 e 10 stesso mappale 302) così come previsto dalla formazione dei lotti, creando due aree urbane autonome da abbinare ai rispettivi lotti, specificatamente lotto 1 (bene 1) e lotto 2 (bene 5).

Per l'aggiornamento catastale si prevedono le seguenti pratiche e spese:

PRATICA DA EFFETTUARE PRIMA CHE VENGA DISPOSTA ORDINANZA DI VENDITA

Tipo di frazionamento per divisione resede, elaborato planimetrico con nuove aree urbane scaturenti dal frazionamento

Importo di circa euro 2.000,00 compreso onorari tecnici e diritti catastali

PRATICA PER MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE U.I.

Docfa a variazione con redazione di nuova planimetria catastale oltre nuovo elaborato planimetrico con dimostrazione dei subalterni.

Importo di circa euro 1.200,00 compreso onorari tecnici e diritti catastali

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	302	13		E							

Corrispondenza catastale

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

Attualmente il suddetto bene non è catastalmente individuato in maniera autonoma, ma bensì costituisce porzione del mappale 302 sub 13. Si ritiene quindi opportuno predisporre una propria identificazione anche ai fini catastali in considerazione della sua vocazione edificatoria rispetto alla restante porzione di terreno,

tramite l'individuazione di un'area urbana nel nuovo elaborato planimetrico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
15	1218				Seminativo	1	47 mq	0,32 €	0,29 €	

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1764			F1		34			terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

L'immobile si trova in normali condizioni di conservazione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Attualmente risultano beni comuni:

- mappale 302 sub 13 (corte comune da frazionare);

- mappale 302 sub 5 (centrale termica a comune tra i sub 8 e 9 del mappale 302);
- mappale 301 (corte comune a tutti i sub del mappale 300 ed ai sub 8, 9 e 10 del mappale 302).

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Non risultano parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Non risultano parti comuni.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Risulta servitù gravante l'originaria particella 353 del foglio 15 a favore delle confinanti particelle 370 e 1388 del medesimo foglio, avente ad oggetto il diritto per il fondo dominante di mantenere, nonchè 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 del 08/05/1997 rep. 21.229 trascritto a Pescia il 21/05/1997 al n. 1140 di formalità e atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi del 23/12/2008 rep. n. 54.083 trascritto a Pescia il 09/01/2009 al n. 67 di formalità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sul bene.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Risulta servitù gravante l'originaria particella 353 del foglio 15 a favore delle confinanti particelle 370 e 1388 del medesimo foglio, avente ad oggetto il diritto per il fondo dominante di mantenere, nonchè 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 del 08/05/1997 rep. 21.229 trascritto a Pescia il 21/05/1997 al n. 1140 di formalità e atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi del

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

L'edificio risulta realizzato con struttura mista pietra e mattoni, solai in laterizio, copertura del tipo a padiglione con orditura in legno e manto in marsigliesi, infissi in legno con persiane, le rifiniture interne seppur in normale stato di conservazione appaiono datate in particolare rivestimento scale in pietra, pavimenti in cotto e monocottura al piano terra in marmo, monocottura e parquet al piano primo, rivestimenti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con radiatori, l'approvvigionamento idrico è unico per l'intero edificio. La corte da frazionare è per lo più adibita a parco-giardino, la corte frontale di accesso è pavimentata in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

L'immobile (costituende attualmente porzione del parco-giardino pertinente il fabbricato abitativo Lotto 1) risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia		8	342

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

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

Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia		8	342

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979. Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part..

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia		8	342

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979. Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part..

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972 al 14/04/1983	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia		8	342		
Dal 15/04/1983 al 05/10/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciro Lenzi	15/04/1983	15685	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	11/05/1983	1629	1227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	27/04/1983	1341	227		
Dal 06/10/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luisa	06/10/2017	1276	964

		Trombetta			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	11/10/2017	4664	3104
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	11/10/2017	7688	

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.

Si allega copia atto Notaio Luisa Trombetta del 06/10/2017 rep. 1276 racc. 964.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979.

Si precisa che le piccole aree urbane catastalmente rappresentate dai mappali 1762, 1764 e 1773 (quale porzione della originaria 1764) sono pervenute a **** Omissis **** per acquisto dalla **** Omissis **** con atto Notaio Luisa Trombetta del 06/10/2017 rep. 1276 racc. 964 reg. a Lucca il 11/10/2017 al n. 7688 serie 1T trascr. a Pescia il 11/10/2017 al n. 3104 di reg. part. ed al n. 4664 di reg. gen.. In precedenza la suddetta **** Omissis **** aveva acquistato suddette aree urbane, assieme a maggior consistenza, dallo stesso sig. **** Omissis **** con atto Notaio Ciro Lenzi del 15/04/1983 rep. 15.685 reg. a Pescia il 27/04/1983 al n. 1341 vol. 227 ivi trascr. il 11/05/1983 al n. 1227 di reg. part. ed n. 1629 reg. gen..

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250



Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente al mappale 1762, 1764 e 1773 del foglio di mappa 15.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia (indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq - indice di copertura 40,00 %).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona P (Parcheggio Pubblico esistente) normata dall'art. 99 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

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

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente non risultano rilasciati titoli edilizi riguardanti le unità immobiliari in oggetto.

Come precisato non risultano titoli edilizi rilasciati per le unità immobiliari in oggetto.

Dovranno tuttavia essere messe in atto le procedure edilizie inerenti le opere di chiusura delle aperture attualmente esistenti per la comunicazione con l'unità abitativa di cui al lotto 2, oltre a quelle per la suddivisione del parco-giardino, si prevede una spesa di circa € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Via Vangile, bene n. 1 su più lati, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano terra	70,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,12 m	terra

abitazione piano primo	68,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,37 m	primo
soffitta	64,00 mq	82,00 mq	0,20	16,40 mq	0,00 m	soffitta
parco-giardino (porzione)	1480,00 mq	1480,00 mq	0,03	44,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				220,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,80 mq		

Al piano soffitta l'altezza varia da circa ml. 1,10 a ml. 3,00. La superficie del parco-giardino è stata calcolata graficamente, la superficie esatta scaturirà dal frazionamento catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo mappale 302 sub 8 deriva dalla variazione del mappale 302 sub 1, mappale 302 sub 3 per porzione e mappale 302 sub 2 per porzione, a seguito di variazione per ampliamento ristrutturazione frazionamento e fusione variazione toponomastica 1 opificio, 1 laboratorio, 1 rimessa del 27/05/1998 prot. E00021.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	302	8		A2	1	6,5	152 mq	369,27 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto sono state riscontrate diverse variazioni riguardanti le altezze interne dei vani sia al piano terra sia al piano primo, mentre non sono indicate alcune finestre, si dovrà inoltre riportare la chiusura delle aperture comunicanti con l'unità adiacente oltre all'inclusione della porzione del piano soffitta sovrastante.

Si dovrà inoltre procedere al frazionamento dell'attuale corte comune mappale 302 sub 13 (b.c.n.c. comune ai sub 8, 9 e 10 stesso mappale 302) così come previsto dalla formazione dei lotti, creando due aree urbane autonome da abbinare ai rispettivi lotti, lotto 1 (bene 1) e lotto 2 (bene 5).

Per l'aggiornamento catastale si prevedono le seguenti pratiche e spese:

PRATICA DA EFFETTUARE PRIMA CHE VENGA DISPOSTA ORDINANZA DI VENDITA

Tipo di frazionamento per divisione resede, elaborato planimetrico con nuove aree urbane scaturenti dal frazionamento

Importo di circa euro 2.000,00 compreso onorari tecnici e diritti catastali (già inserito nei costi di cui al Bene n. 1).



PRATICA PER MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE U.I.

Docfa a variazione con redazione di nuova planimetria catastale.

Importo di circa euro 1.000,00 compreso onorari tecnici e diritti catastali.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normali condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Attualmente risultano beni comuni:

- mappale 302 sub 13 (corte comune da frazionare);
- mappale 302 sub 5 (centrale termica a comune tra i sub 8 e 9 del mappale 302);
- mappale 301 (corte comune a tutti i sub del mappale 300 ed ai sub 8, 9 e 10 del mappale 302).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio risulta realizzato con struttura mista pietra e mattoni, solai in laterizio, copertura del tipo a padiglione con orditura in legno e manto in marsigliesi, infissi in legno con persiane, le rifiniture interne seppur in normale stato di conservazione appaiono datate in particolare rivestimento scale in pietra, pavimenti in cotto e monocottura al piano terra in marmo, monocottura e parquet al piano primo, rivestimenti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con radiatori, attualmente collegato alla caldaia dell'impianto dell'abitazione principale (bene n. 1), separabile a mezzo di installazione di caldaia e relativo allacciamento alla rete di fornitura pubblica di gas metano. L'approvvigionamento idrico è unico per l'intero edificio, separabile a mezzo di installazione di nuova tubazione di allacciamento alla rete di fornitura pubblica di acquedotto.

l'impianto elettrico è attualmente allacciato all'impianto dell'abitazione principale (Bene n. 1), separabile a mezzo di un cavo di collegamento ad un nuovo contatore da richiedere al gestore rete di fornitura pubblica di energia elettrica.

La corte da frazionare è per lo più adibita a parco-giardino, la corte comune frontale di accesso è pavimentata in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia		8	342

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade per la maggior parte in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ed in residua parte, specificatamente porzione del giardino in angolo sud-ovest ricadente in zona F6 (Aree a Verde Privato), Sottozona F60 (Aree di connessione e di pertinenza degli insediamenti) normata dall'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente non risultano rilasciati titoli edilizi riguardanti le unità immobiliari in oggetto ad eccezione di concessione edilizia n. 143/89 del 13/10/1989 (pratica edilizia 1989/3686) inerente riorganizzazione igienico funzionale interna e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a civile abitazione all'u.i. posta in "Margine Coperta" Via Vangile n. 20.

Per l'unità immobiliare in oggetto rispetto alla concessione edilizia n. 143/89, sono state riscontrate diverse difformità tra gli elaborati grafici allegati alla citata concessione e lo stato dei luoghi, più precisamente:

- la scala interna risulta realizzata con rampe modificate;
- la finestra centrale lato ovest al piano terra risulta internamente tamponata;
- al piano primo, oltre alle variazioni scaturenti dalla diversa disposizione della scala, risulta demolito il tramezzo di separazione della camera centrale e si riscontrano variazioni delle dimensioni interne dei vani;
- le altezze interne non corrispondono a quelle indicate negli elaborati grafici, principalmente per i vani del piano primo, ove nella camera lato sud risulta un'altezza di ml. 3,37 rispetto a quella di ml. 3,00 indicata nei grafici;

la finestra lato nord del vano camera al piano primo risulta internamente tamponata.

Per la regolarizzazione delle suddette variazioni si rende necessaria la presentazione di una pratica di

accertamento di conformità per la quale si prevede una spesa di circa € 6.000,00 comprensiva di sanzioni, spese ed onorari tecnici.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

**** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	190,90 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	4,90 m	terra
Aree urbane	59,00 mq	59,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				205,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,90 mq		



L'altezza interna del laboratorio varia da ml. 3,60 in gronda a ml. 4,90 sottotrave.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi mappale 302 sub 16, mappale 1762, mappale 1771 e mappale 1773 sono derivati tutti dal precedente mappale 302 sub 16 unito al mappale 1762, 1771 e 1773 a seguito di variazione per divisione del 19/11/2018 prot. n. PT005039.

In precedenza il mappale 302 sub 16 unito al mappale 1762, 1771 e 1773 è scaturito a seguito di frazionamento e fusione del 20/12/2017 prot. n. PT0076622.

Il tutto a variazione del precedente mappale 302 sub 4, 6, 7 e 11, del mappale 1762 e del mappale 1764.

La particella 1773 di mq. 4 si è originata dalla particella 1764 a seguito di frazionamento del 06/12/2017 prot. n. PT0073630, in precedenza la particella 1764 e la particella 1762 si sono originate dalla particella 353 con Tipo di Frazionamento del 19/06/2017 prot. n. PT0040302; la particella 353 è derivata dall'impianto meccanografico del 01/09/1971.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	302	16		C3	8	mq. 190	202 mq	834,08 €	terra	
	15	1762			F1		mq. 30			terra	
	15	1771			F1		mq. 25			terra	

	15	1773			F1		mq. 4			terra	
--	----	------	--	--	----	--	-------	--	--	-------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in normali condizioni di conservazione ad esclusione del manto di copertura che necessita di intervento di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta servitù gravante l'originaria particella 353 del foglio 15 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 del 08/05/1997 rep. 21.229 trascritto a Pescia il 21/05/1997 al n. 1140 di formalità e atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi del 23/12/2008 rep. n. 54.083 trascritto a Pescia il 09/01/2009 al n. 67 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta costruito con muratura portante, copertura a doppia capanna con capriate in legno e manto in tegole marsigliesi, pavimento del tipo industriale, infissi in ferro con vetri. Impianto elettrico in parte sottotraccia in parte canalizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia		8	342

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979.

Si precisa che le piccole aree urbane catastalmente rappresentate dai mappali 1762 e 1773 (quale porzione della originaria 1764) sono pervenute a **** Omissis **** per acquisto dalla **** Omissis **** con atto Notaio Luisa Trombetta del 06/10/2017 rep. 1276 racc. 964 reg. a Lucca il 11/10/2017 al n. 7688 serie 1T trascr. a Pescia il 11/10/2017 al n. 3104 di reg. part. ed al n. 4664 di reg. gen.. In precedenza la suddetta **** Omissis **** aveva acquistato suddette aree urbane, assieme a maggior consistenza, dallo stesso sig. **** Omissis **** con atto Notaio Ciro Lenzi del 15/04/1983 rep. 15.685 reg. a Pescia il 27/04/1983 al n. 1341 vol. 227 ivi trascr. il 11/05/1983 al n. 1227 di reg. part. ed n. 1629 reg. gen..

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente al mappale 1762, 1764 e 1773 del foglio di mappa 15.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 20/05/2021

Reg. gen. 2625 - Reg. part. 1795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente ai mappali 1771 e 302 sub 16 del foglio di mappa 15.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'intero edificio di cui al bene in oggetto risultano i seguenti titoli edilizi:

- opere iniziate in data antecedente al 01/09/1967;
- concessione edilizia in sanatoria n. 443 del 27/12/1994;
- concessione edilizia n. 06/96 del 15/01/1996 per ristrutturazione ed ampliamento;
- variante in corso d'opera n. 09/98 del 21/01/1998;
- pratica edilizia n. 4/2005 dia n. 1379 prot. 151 del 07/01/2005 per demolizione di muro divisorio interno non portante;
- pratica edilizia 2015/0104 prot. 5896 del 11/06/2015 e prot. 7578 del 16/07/2015 intervento di manutenzione straordinaria per realizzazione muro divisorio interno;
- pratica edilizia 2015/0210 prot. 13268 del 11/06/2015 intervento di modifica di impianto elettrico;
- pratica edilizia 2017/0229 prot. n. 12980 del 15/12/2017 per intervento di manutenzione straordinaria ad unità immobiliare consistente nel frazionamento dell'unità immobiliare originaria in due unità immobiliari distinte ed autonome.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 194, scala interna, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Via Vangile, bene n. 6, corte comune, accesso comune mappale 1210, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

piano terra (300 sub 4)	32,00 mq	50,00 mq	0,75	37,50 mq	2,30 m	terra
piano primo (300 sub 4)	30,00 mq	46,00 mq	0,90	41,40 mq	2,55 m	primo
piano terra (300 sub 3)	42,00 mq	60,00 mq	0,75	45,00 mq	2,25 m	terra
piano primo (300 sub 3)	35,00 mq	47,00 mq	0,90	42,30 mq	2,93 m	primo
resede	28,00 mq	28,00 mq	0,15	4,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				170,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,40 mq		



Alle superfici lorde dei piani terra si applica un coefficiente riduttivo di 0,75 in considerazione dell'altezza particolarmente bassa e del consistente spessore dei muri portanti e perimetrali.

Alle superfici lorde dei piani primi si applica un coefficiente di 0,90 in considerazione del consistente spessore dei muri portanti e perimetrali.

Nell'unità immobiliare 300 sub 4 il piano primo presenta soffitto a tetto pertanto l'altezza indicata è la media tra l'altezza in gronda (ml. 2,25) e quella in colmo (ml. 2,85). Nell'unità immobiliare 300 sub 3 il ripostiglio piano terra presenta altezza di ml. 2,60, mentre il piano primo presenta soffitto a tetto con altezza minima in gronda di ml. 2,25, altezza in colmo ml. 3,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'identificazione catastale dei mappali 300 sub 3 e 4 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	300	3		A3	2	8	109 mq	309,87 €	terra e primo	
	15	300	4		A4	2	4,5	85 mq	209,17 €	terra e primo	



Corrispondenza catastale

Per l'unità immobiliare mappale 300 sub 4 non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in Catasto, in quanto non sono indicate alcune aperture e le reali altezze interne dei vani. Anche per l'unità immobiliare mappale 300 sub 3 si sono rilevate incongruenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in Catasto. Per la regolarizzazione si prevede la presentazione di nuova planimetria catastale a fusione delle due unità ed esatta rappresentazione dello stato dei luoghi oltre elaborato planimetrico e dimostrazione dei subalterni per una spesa complessiva di circa € 1.000,00 comprensiva di onorari e diritti catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in pessime condizioni di manutenzione, con necessità di opere di risanamento e ristrutturazione, con rifiniture completamente da ripristinare.

PARTI COMUNI

Attualmente risulta bene comune:

- mappale 301 (corte comune a tutti i sub del mappale 300 ed ai sub 8, 9 e 10 del mappale 302).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni si presentano in pessime condizioni di manutenzione, con muratura portante mista pietra e mattoni, solai e copertura con orditura in legno con travi, travicelle e mezzane, esternamente le facciate sono a faccia vista tranne una porzione sul lato nord intonacata. Internamente le rifiniture sono totalmente da ripristinare, si rilevano pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno principalmente con persiane anch'esse in legno, per l'impianto elettrico ed idrico sono presenti contatori sospesi, impianto di riscaldamento mancante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia		8	342

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979. Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 20/05/2021

Reg. gen. 2625 - Reg. part. 1795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente al solo mappale 300 sub 4.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione. porzione vincolata fronte strada?

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente non risultano rilasciati permessi edilizi ad eccezione della concessione edilizia n. 127/1992 del 30/10/1992 (pratica edilizia n. 9/1992) riguardante la trasformazione in finestra dell'apertura esistente al piano terra sul lato fronte strada.



Sulla base dell'unico titolo rilasciato c.e. n. 127/1992 (riguardante l'unità immobiliare mappale 300 sub 4) si rilevano diverse variazioni alle dimensioni interne dei vani nonché la presenza di una finestra nella camera del piano primo ed una porta di collegamento con l'altra unità non rappresentati nel grafico di detta concessione edilizia.

Per la regolarizzazione di dette difformità si prevede la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, i cui costi sono presumibilmente quantificabili in € 5.000,00 compreso spese tecniche e sanzioni.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 191-192, scala interna, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

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

Beni di cui al Lotto n. 4, corte comune, accesso comune mappale 1210, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano terra (300 sub 2)	25,50 mq	35,00 mq	0,90	31,50 mq	2,60 m	terra
piano primo (300 sub 2)	35,40 mq	48,20 mq	0,90	43,38 mq	2,68 m	primo
piano terra (300 sub 1)	31,65 mq	39,60 mq	0,80	31,68 mq	2,39 m	terra
piano primo (300 sub 1)	33,50 mq	41,80 mq	0,90	37,62 mq	2,78 m	primo
Totale superficie convenzionale:				144,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,18 mq		

Alla superficie lorda del piano terra unità 300 sub 1 si applica un coefficiente riduttivo di 0,80 in considerazione dell'altezza particolarmente bassa e del consistente spessore dei muri portanti e perimetrali.

Alle superfici lorde dei piani primi e del piano terra unità 300 sub 2 si applica un coefficiente di 0,90 in considerazione del consistente spessore dei muri portanti e perimetrali.

Nell'unità immobiliare 300 sub 2 il piano primo presenta soffitto a tetto pertanto l'altezza indicata è quella riferita in gronda lato nord, mentre in colmo l'altezza è di ml. 3,75 ed in gronda lato sud di ml. 2,47, nel bagno è

presente controsoffitto a ml. 2,80. Nell'unità immobiliare 300 sub 1 il piano primo presenta soffitto a tetto con altezza minima in gronda di ml. 2,78, altezza in colmo ml. 3,70.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'identificazione catastale dei mappali 300 sub 1 e 2 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	300	1		A4	4	5	83 mq	322,79 €	terra e primo	
	15	300	2		A4	2	5	79 mq	232,41 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale



Per le unità immobiliari non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in Catasto, in quanto non sono indicate le reali altezze interne dei vani, in quella del mappale 300 sub 1 sono rappresentate inoltre una scala esterna ed un vano legnaia al piano terra ad oggi demoliti. Per la regolarizzazione si prevede la presentazione di tipo mappale a demolizione, nuova planimetria catastale ad esatta rappresentazione dello stato dei luoghi a fusione delle due unità immobiliari e relativo elaborato planimetrico, per una spesa complessiva di circa € 1.500,00 comprensiva di onorari e diritti catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in pessime condizioni di manutenzione, con necessità di opere di risanamento e ristrutturazione, con rifiniture completamente da ripristinare.



PARTI COMUNI

Attualmente risulta bene comune:

- mappale 301 (corte comune a tutti i sub del mappale 300 ed ai sub 8, 9 e 10 del mappale 302).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni si presentano in pessime condizioni di manutenzione, con muratura portante mista pietra e mattoni, solai e copertura con orditura in legno con travi, travicelle e mezzane, esternamente le facciate sono intonacate. Internamente le rifiniture sono totalmente da ripristinare, si rilevano pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno principalmente con persiane anch'esse in legno, per l'impianto elettrico ed idrico sono presenti contatori sospesi, impianto di riscaldamento mancante.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescia	23/12/1972	3127	2283	



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia		8	342

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243

Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente non risultano rilasciati permessi edilizi.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile , piano terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Beni di cui al Lotto n. 5, corte comune, accesso comune mappale 1210, corte comune mappale 302 sub 14salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito (300 sub 5)	14,40 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,30 m	terra
deposito (300 sub 6)	24,50 mq	27,30 mq	1,00	27,30 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				43,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,30 mq		



Il deposito mappale 300 sub 5 presenta soffitto in pendenza, altezza minima ml. 3,10, altezza massima 3,50.
Il deposito mappale 300 sub 6 presenta soffitto in pendenza, altezza minima ml. 3,10, altezza massima 3,90.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'identificazione catastale dei mappali 300 sub 5 e 6 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	300	5		C2	7	24	26 mq	30,99 €	terra	
	15	300	6		C6	7	21	23 mq	27,11 €	terra	

Corrispondenza catastale



Per le unità immobiliari non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in Catasto, in quanto sono state realizzate opere di suddivisione interna che hanno modificato sostanzialmente la consistenza di entrambe. Per la regolarizzazione si prevede la presentazione di nuove planimetrie catastali ad esatta rappresentazione dello stato dei luoghi e relativo elaborato planimetrico per una spesa complessiva di circa € 1.000,00 comprensiva di onorari e diritti catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in normali condizioni di manutenzione.



PARTI COMUNI

Attualmente risulta bene comune:

- mappale 301 (corte comune a tutti i sub del mappale 300 ed ai sub 8, 9 e 10 del mappale 302).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni si presentano in normali condizioni di manutenzione, con muratura portante mista pietra e mattoni ed in parte con pannelli prefabbricati, copertura in laterizio, esternamente le facciate sono intonacate. Internamente parte delle pareti sono prive di intonaco, si rilevano pavimenti in cemento, infissi in ferro, è presente impianto elettrico canalizzato e funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Pescia		8	342
--	--	--------	--	---	-----

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
 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
 Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
 Data: 22/12/2006
 N° repertorio: 3854
 N° raccolta: 1250
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pescia il 30/03/2018
 Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 311.270,71

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 27/03/2018

N° repertorio: 435

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/09/2019

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 457.557,31

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/05/2019

N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 20/05/2021

Reg. gen. 2625 - Reg. part. 1795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente non risultano rilasciati permessi edilizi.



In conseguenza delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate in data 08/10/1985 sarà necessario presentare una pratica di regolarizzazione edilizia per frazionamento e fusione nell'ambito di medesima superficie coperta e volumetria. Si prevede una spesa di circa 3.000,00 comprensiva di spese tecniche e sanzioni.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Via Vangile, **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	18684,00 mq	18684,00 mq	1,00	18684,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18684,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 18684,00 mq



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 207 di mq. 1.600 deriva dall'impianto meccanografico del 01/09/1971.

Il mappale 1033 di mq. 13.924 è derivato dalla particella 976 a seguito di frazionamento del 29/09/1999 (n. 2531.1/1999), in precedenza la particella 976 di mq. 14.151 è derivata dalla particella 103 a seguito di frazionamento del 30/03/1993 (n. 10708.1/1993), a sua volta derivata dalla stessa particella 103 di mq. 14.345 a seguito di frazionamento del 10/12/1987 (n. 40.2/1987), a sua volta derivata dalla stessa particella 103 di mq. 14.520 così come da impianto meccanografico del 01/09/1971.

La particella 1031 di mq. 3.160 è derivata dalla particella 999 a seguito di frazionamento del 30/06/1998 (n. 1509.1/1998), in precedenza la particella 999 di mq. 11.095 è derivata dalla particella 95 a seguito di frazionamento del 21/10/1994 (n. 16068.1/1994), a sua volta derivata dalla stessa particella 95 di mq. 13.880 a seguito di frazionamento del 03/06/1987 (n. 16.1/1987), a sua volta derivata dalla stessa particella 95 di mq. 14.410 a seguito di frazionamento del 30/10/1978 (n. 39979), a sua volta derivata dalla stessa particella 95 di mq. 14.570 così come da impianto meccanografico del 01/09/1971.

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
13	207				Vigneto	2	1600 mq	10,33 €	9,92 €	
13	1033				Seminativo arborato	1	13924 mq	97,08 €	86,29 €	
13	1031				Seminativo arborato	2	3160 mq	18,77 €	17,14 €	

Corrispondenza catastale

Per il mappale 207 non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente, attualmente il terreno risulta utilizzato ai fini vivaistici con piante di palme.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..



PATTI

Per l'intero mappale 207 di mq. 1600 e per porzione della particella 1033 (esattamente mq. 1.400) risulta Contratto di Comodato per terreni agricoli (a titolo gratuito) datato 01/02/2014 a favore di **** Omissis **** registrato presso Agenzia delle Entrate di Pescia in data 13/03/2014 al n. 887 serie 3. Detto comodato risulta avere durata annuale a partire dal 01/02/2014, con possibilità di recesso con preavviso di 6 mesi.

A tale proposito si precisa che il contratto di comodato è inopponibile alla procedura esecutiva anche se ha data certa anteriore al pignoramento.

Successivamente per i mappali 1031 e 1033 risulta contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 n. 203 datato 19/03/2018, esaminato nella voce "stato di occupazione dell'immobile".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di elettrodotto attraversante il lotto di terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2018
- Scadenza contratto: 18/03/2030
- Scadenza disdetta: 18/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 83,33

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 182,23



Il contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 n. 203 è stato stipulato in data 19/03/2018 a favore della ditta individuale **** Omissis ****. Il contratto prevede una durata dodicennale dal 19/03/2018 al 18/03/2030, ma non risultando trascritto deve intendersi opponibile nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, pertanto la scadenza può essere prevista per il 18/03/2027.

Per quanto riguarda la congruità dell'importo di locazione annuale (stabilito in € 1.000,00) non avendo

riferimenti specifici per la zona di ubicazione in esame e per la tipologia del bene, ma avendo esclusivamente ricavato informazioni per terreni a vivai essendo la coltura più sviluppata in zona, si può sviluppare il seguente calcolo proporzionale:

- prezzo medio canone annuo per ettaro di terreno destinato a vivaio provincia di Pistoia: € 3.000,00 (dato ricavato dalla Coldiretti);

- valore medio per ettaro di terreno destinato a vivaio provincia di Pistoia: € 150.000,00 (dato ricavato dai valori agricolo medi provincia di Pistoia - Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio);

- valore per ettaro di terreno a seminativo arborato di cui alla presente stima: € 64.000,00.

Pertanto dai dati sopra esposti si può ricavare per proporzione il canone annuo terreno seminativo arborato per ettaro:

$€ 64.000,00 \times € 3.000,00 / € 150.000,00 = € 1.280,00$

Quindi per il terreno in oggetto avente superficie di mq. 17.084,00 si può calcolare il seguente canone annuo:

$€ 1.280,00 \times \text{ettari } 1,7084 = € 2.186,75$

Canone mensile = $€ 2.186,75 : 12 = € 182,23$.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/12/1972	3127	2283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia		8	342

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.

Si allega nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, trascritta a Pescia il 23/12/1972 reg. gen. 2127 reg. part. 2283.

Si precisa che i mappali 207 e 1033 sono pervenuti a seguito della successione di **** Omissis ****.

Mentre il mappale 1031 è pervenuto da **** Omissis **** a seguito di atto di compravendita Notaio Agostino Stromillo del 18/04/2000 rep. 31209 trascr. a Pescia il 27/04/2000 al n. 2120 di reg. gen ed al n. 1337 di reg. part..

La successione di **** Omissis **** si è devoluta anche per il diritto di usufrutto a **** Omissis **** con successivo ricongiungimento in morte del **** Omissis **** predetto avvenuta in data 17/12/1979.
Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/06/2011 al n. 1858 reg. part..



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile in data 14/12/2021 si rileva che in base al Piano Operativo vigente il terreno in oggetto ricade integralmente nel perimetro della Disciplina del Sub-sistema del territorio rurale classificato "Zona E - Aree a prevalente funzione agricola ed ambiti periurbani - sottozona E2 - aree dell'alta collina arborata".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta

Porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio parco-giardino e da ampia autorimessa adiacente il lato est. Il piano terra è composto da ampio ingresso con vano scala e w.c., tre ampie sale e vano cucina il piano primo è composto da disimpegno, camera con w.c., due camere, sala/studio, w.c., sala con ampia terrazza sul lato est costituente la copertura piana dall'autorimessa e piccolo terrazzo sul fronte, il piano soffitta, sempre accessibile dal vano scala è composto da disimpegno e n. 5 vani soffitta praticabili, il tutto corredata da ampio parco-giardino al piano terra ove è realizzato un manufatto ad uso legnaia oltre adiacente costruzione al lato est adibita ad autorimessa e centrale termica. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 2, così come il parco-giardino risulta attualmente non separato con quello pertinente il Lotto 2. Il bene è catastalmente rappresentato Al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 mappale 302 sub 9 (abitazione e porzione soffitta), mappale 302 sub 10 (autorimessa) e porzione mappale 302 sub 13 (parco-giardino).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 302, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 391.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di

stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - con tipologia di ville e villini) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.187,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 % (in considerazione della vetustà del bene pignorato), pertanto € 1.187,00 - 20,00 % = € 949,60.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2021

Suddetto osservatorio per il Comune di Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - per destinazioni di ville e villini in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.350,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 % (in considerazione della vetustà del bene pignorato), pertanto € 1.350,00 - 20,00 % = € 1.080,00.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 949,60 + 1.080,00) / 2 = € 1.014,80$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 969,68.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di villa unifamiliare - Massa e Cozzile via Aladino Sabatini zona Margine Coperta-Traversagna;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 500.000,00 - 10,00 % = € 450.000,00

superficie commerciale: mq. 474,00

Valore al mq. = € 450.000,00 / 474,00 = € 949,37

b) Offerta di vendita villa in Montecatini Terme - Zona centrale;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 330.000,00 - 10,00 % = € 297.000,00

superficie convenzionale mq. 300,00

Valore al mq. = € 297.000,00 / 300,00 = € 990,00

Valore medio da fonti dirette: $(€ 949,37 + 990,00) / 2 = € 969,68$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudentiale al mq. $(1.014,80 + 969,68) / 2 = € 992,24$

Bene oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 444,60 x €/mq 992,24 = € 441.149,90

Detrazione per regolarizzazione catastale ed urbanistica

€ 441.149,90 - 6.200,00 = € 434.949,90

Deprezzamento circa 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 434.949,90 - 10,00 % = € 391.000,00



- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra

Porzione dell'attuale parco-giardino (corte comune mappale 302 sub 13), nello specifico la porzione sud-ovest avente una superficie di circa mq. 735,00, ricadente in zona urbanistica D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia (indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq - indice di copertura 40,00 %). Il bene risulta rappresentato nel foglio di mappa 15 da porzione del mappale 302 sub 13 (parco-giardino).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 13, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 33.300,00

Per stimare il valore di un terreno edificabile (ossia il valore del terreno al metro quadro) si applica la seguente formula:

$$VE_{tot} = SL * IF * VEmq$$

-> $(VE_{tot} * LA) / IF$ -> VL, ossia valore del terreno al metro quadro

Di cui:

SL: superficie del lotto;

VL: valore del lotto al mq;

IF: indice di fabbricabilità (quanti metri cubi di possono costruire per ciascun metro quadro di suolo);

VEmq: valore di mercato del fabbricato al mq;

VE_{tot}: valore totale del fabbricato;

LA: incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato (espressa in termini percentuali).

Nel nostro caso, abbiamo un lotto con i seguenti dati:

Superficie = 735 mq (SL)

Indice di fabbricabilità = 0,40 al mq (IF);

Prezzo stimato al mq dell'immobile da costruire = €/mq 840,00 (ricavato tramite maggiorazione della percentuale del 20% del valore massimo attuale OMI in quanto immobile nuovo, perciò € 700,00 + 20 % = € 840,00)

LA = 15,00 % (percentuale media per detta tipologia di terreni - zona produttiva)

Calcoliamo prima il VE_{tot}, ossia il valore totale del fabbricato:

$$VE_{tot} = mq. 735,00 \times 0,40 \times € 840,00 = € 246.960,00$$

A questo punto calcoliamo il valore del terreno al mq:

$$VL = (€ 246.960,00 \times 0,15) / 735,00 = €/mq. 50,40$$



Valore di Stima del lotto: mq. 735,00 x € 50,40 = € 37.044,00

Deprezzamento circa 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 37.044,00 - 10,00 % = € 33.300,00



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra Piccola porzione di terreno, posta sul margine sud dell'attuale parco-giardino, avente una superficie catastale di mq. 47,00, ricadente in zona urbanistica destinata a Parcheggio Pubblico Esistente, in realtà non inserita nella limitrofa area di parcheggio, ma separata dalla stessa tramite recinzione. Attualmente quindi il bene è accessibile dal parco giardino di cui sopra. Il bene risulta rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 15 dal mappale 1218.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1218, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.200,00

Metodologia Estimativa

Si ritiene che la valutazione di detto terreno, essendo privo di indici edificatori e non avendo possibilità comparativa con beni simili, possa essere equiparata al valore stabilito per l'adiacente parco giardino.

Valore parco giardino Lotto 1 bene 1 (€/mq.):

Valore stabilito per mq. di superficie convenzionale x percentuale 0,03 = € 992,24 x 0,03 = € 29,77

VALORE DI STIMA: mq. 47,00 x € 29,77 = € 1.399,19

Deprezzamento circa 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 1.399,19 - 10,00 % = € 1.200,00



- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra Piccola striscia di terreno, quale area urbana di mq. 34, adiacente il lato est del parco-giardino ed accessibile da quest'ultimo. Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 1764.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1764, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 1.500,00

Metodologia Estimativa

Si ritiene che per la valutazione di detto terreno, si assuma il valore per mq. già calcolato per il bene n. 2, essendo collocato nella medesima zona urbanistica D1.

Pertanto valore al mq. bene 2 = € 50,40

VALORE DI STIMA: mq. 34,00 x € 50,40 = € 1.713,60

Deprezzamento circa 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 1.713,60 - 10,00 % = € 1.500,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Fabbricato civile Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	444,60 mq	0,00 €/mq	€ 391.000,00	100,00%	€ 391.000,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	735,00 mq	0,00 €/mq	€ 33.300,00	100,00%	€ 33.300,00
Bene N° 3 - Terreno Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra	47,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.200,00	100,00%	€ 1.200,00
Bene N° 4 - Area urbana Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra	34,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Valore di stima:					€ 427.000,00

Valore di stima: € 427.000,00

Valore finale di stima: € 427.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta

Porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio parco-giardino. Il piano terra è composto da ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, il piano primo è composto da ampio disimpegno, camera, camera con w.c e bagno, oltre sovrastante piano soffitta formato da due vani praticabili ma attualmente inaccessibile, il tutto corredata da ampio parco-giardino al piano terra. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 1, così come il parco-giardino risulta attualmente non separato con quello pertinente il Lotto 2. Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 302 sub 8 (abitazione), da porzione del mappale 302 sub 9 (in quanto alla porzione di soffitta) ed a porzione del mappale 302 sub 13 (in quanto alla porzione del parco giardino).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 179.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto

economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - con tipologia di ville e villini) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.187,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 % (in considerazione della vetustà del bene pignorato), pertanto € 1.187,00 - 20,00 % = € 949,60.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2021

Suddetto osservatorio per il Comune di Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - per destinazioni di ville e villini in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.350,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 % (in considerazione della vetustà del bene pignorato), pertanto € 1.350,00 - 20,00 % = € 1.080,00.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 949,60 + 1.080,00) / 2 = € 1.014,80$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 969,68.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di villa unifamiliare - Massa e Cozzile via Aladino Sabatini zona Margine Coperta-Traversagna;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 500.000,00 - 10,00 % = € 450.000,00

superficie commerciale: mq. 474,00

Valore al mq. = € 450.000,00 / 474,00 = € 949,37

b) Offerta di vendita villa in Montecatini Terme - Zona centrale;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 330.000,00 - 10,00 % = € 297.000,00

superficie convenzionale mq. 300,00

Valore al mq. = € 297.000,00 / 300,00 = € 990,00

Valore medio da fonti dirette: $(€ 949,37 + 990,00) / 2 = € 969,68$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudentiale al mq. $(1.014,80 + 969,68) / 2 = € 992,24$

Bene oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 220,80 x €/mq 992,24 = € 219.086,59

Detrazione per opere di separazione, accesso soffitta, divisione impianti, regolarizzazione catastale e regolarizzazione urbanistica.

€ 219.086,59 - 20.000,00 = € 199.086,59

Deprezzamento circa 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 199.086,59 - 10,00 % = € 179.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta	220,80 mq	0,00 €/mq	€ 179.000,00	100,00%	€ 179.000,00
				Valore di stima:	€ 179.000,00

Valore di stima: € 179.000,00

Valore finale di stima: € 179.000,00



LOTTO 3

- Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra
Porzione di più ampio complesso artigianale, più precisamente laboratorio a destinazione artigianale costruito con struttura mista muratura e legno, composto al piano terra da unico ampio vano, corredato da n. 3 prospicienti aree urbane, lungo il lato sud ed il lato ovest, oltre cisterne d'acqua posizionate sul lato est, vi si accede a mezzo servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, che dalla via Vangile si sviluppa in direzione est, gravando le particelle 1210 e 1763 del foglio 15. Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 302 sub 16 (laboratorio), dal mappale 1762 (area urbana di mq. 30), dal mappale 1771 (area urbana di mq. 25) e dal mappale 1773 (area urbana di mq. 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 16, Categoria C3 - Fg. 15, Part. 1762, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 1771, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 1773, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto



vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Massa e Cozzile - Zona margine Coperta - con tipologia di laboratori) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 554,18. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 554,18 - 10,00 % = € 498,76.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2021

Suddetto osservatorio per il Comune di Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - per destinazioni di laboratori riporta un valore medio pari ad € 650,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 650,00 - 10,00 % = € 585,00.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 498,76 + 585,00) / 2 = € 541,88$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 541,06.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di fondo ad uso magazzino - Massa e Cozzile confine con Montecatini Terme;
prezzo richiesto scontato del 30,00 % (in quanto trattasi di destinazione commerciale) = € 230.000,00 - 30,00 % = € 161.000,00

superficie commerciale: mq. 300,00

Valore al mq. = € 161.000,00 / 300,00 = € 536,66

b) Offerta di vendita magazzino/deposito vicinanze Montecatini Terme;
prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 200.000,00 - 10,00 % = € 180.000,00
superficie convenzionale mq. 330,00

Valore al mq. = € 180.000,00 / 330,00 = € 545,45

Valore medio da fonti dirette: $(€ 536,66 + 545,45) / 2 = € 541,06$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. $(541,88 + 541,06) / 2 = € 541,47$

Bene oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 205,90 x €/mq 541,47 = € 111.488,67

Deprezzamento circa 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 111.488,67 - 10,00 % = € 100.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Laboratorio artigianale Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra	205,90 mq	0,00 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00
Valore di stima:					€ 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,00

Valore finale di stima: € 100.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 194, scala interna, piano terra e primo

Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da due scale interne, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, piccolo w.c., altra sala con ripostiglio, cucina e vano con accesso esterno, al piano primo da quattro camere, ripostiglio e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301, nonché dalla viabilità comune mappale 1210. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 3 (abitazione) e dal mappale 300 sub 4 (abitazione).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 56.500,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Massa e Cozzile - Zona margine Coperta - con tipologia di abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.054,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 60,00 % (in considerazione della vetustà del bene pignorato e delle pessimi condizioni attuali), pertanto € 1.054,00 - 60,00 % = € 421,60.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2021
Suddetto osservatorio per il Comune di Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.050,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 60,00 % (in considerazione della vetustà del bene pignorato e delle pessime condizioni attuali), pertanto € 1.050,00 - 60,00 % = € 420,00.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 421,60 + 420,00) / 2 = € 420,80$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 447,85.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di casale/cascina completamente da ristrutturare - Buggiano via Livornese;
prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 75.000,00 - 20,00 % = € 60.000,00
superficie commerciale: mq. 130,00
Valore al mq. = € 60.000,00 / 130,00 = € 461,54

b) Offerta di vendita casa colonica da ristrutturare in Montecatini Terme via San Marco;
prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 89.000,00 - 20,00 % = € 71.200,00
superficie convenzionale mq. 164,00
Valore al mq. = € 71.200,00 / 164,00 = € 434,15

Valore medio da fonti dirette: $(€ 461,54 + 434,15) / 2 = € 447,85$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. $(420,80 + 447,85) / 2 = € 434,33$)

Bene oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 170,40 x €/mq 434,33 = € 74.009,83

Detrazione per rimozione tettoia, regolarizzazione catastale ed urbanistica

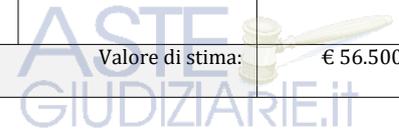
€ 74.009,83 - 7.500,00 = € 66.509,83

Deprezzamento circa 15,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 66.509,83 - 15,00 % = € 56.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 7 - Terratetto Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 194, scala interna, piano terra e primo	170,40 mq	0,00 €/mq	€ 56.500,00	100,00%	€ 56.500,00
Valore di stima:					€ 56.500,00



Valore di stima: € 56.500,00

Valore finale di stima: € 56.500,00



LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 191-192, scala interna, piano terra e primo

Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da scala interna, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, altra sala con ed altra cucina, al piano primo da quattro camere, bagno e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 1 (abitazione) e dal mappale 300 sub 2 (abitazione).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 52.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Massa e Cozzile - Zona margine Coperta - con tipologia di abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.054,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 60,00 % (in considerazione della

vetustà del bene pignorato e delle pessimi condizioni attuali), pertanto € 1.054,00 - 60,00 % = € 421,60.

- sito Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – primo semestre 2021
Suddetto osservatorio per il Comune di Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.050,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 60,00 % (in considerazione della vetustà del bene pignorato e delle pessime condizioni attuali), pertanto € 1.050,00 - 60,00 % = € 420,00.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 421,60 + 420,00) / 2 = € 420,80$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 447,85.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di casale/cascina completamente da ristrutturare - Buggiano via Livornese;
prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 75.000,00 - 20,00 % = € 60.000,00
superficie commerciale: mq. 130,00
Valore al mq. = € 60.000,00 / 130,00 = € 461,54

b) Offerta di vendita casa colonica da ristrutturare in Montecatini Terme via San Marco;
prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 89.000,00 - 20,00 % = € 71.200,00
superficie convenzionale mq. 164,00
Valore al mq. = € 71.200,00 / 164,00 = € 434,15

Valore medio da fonti dirette: $(€ 461,54 + 434,15) / 2 = € 447,85$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. $(420,80 + 447,85) / 2 = € 434,33$
Bene oggetto di esecuzione
VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 144,18 x €/mq 434,33 = € 62.621,70

Detrazione per regolarizzazione catastale
€ 62.621,70 - 1.500,00 = € 61.121,70

Deprezzamento circa 15,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 61.121,70 - 15,00 % = € 52.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terratetto Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 191- 192, scala interna, piano terra e primo	144,18 mq	0,00 €/mq	€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00

Valore di stima: € 52.000,00

Valore finale di stima: € 52.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile , piano terra
Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituito da due locali al piano terra ad uso deposito e magazzino, catastalmente suddivise in due unità immobiliari. Si accede ai beni dalla corte comune mappale 1210 e mappale 302 sub 14. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 5 (deposito) e dal mappale 300 sub 6 (deposito). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - con tipologia di magazzini) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 534,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 534,00 - 10,00 % = € 480,60.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2021

Suddetto osservatorio per il Comune di Massa e Cozzile - Zona Margine Coperta - per destinazioni di magazzini in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 600,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 600,00 - 10,00 % = € 540,00.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 480,60 + 540,00) / 2 = € 510,30$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 537,43.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di magazzino/deposito in perfette condizioni - Montecatini Terme;
prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 200.000,00 - 10,00 % = € 180.000,00
superficie commerciale: mq. 330,00
Valore al mq. = € 180.000,00 / 330,00 = € 545,45

b) Offerta di vendita capannone in ottime condizioni in Ponte Buggianese;
prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 100.000,00 - 10,00 % = € 90.000,00
superficie convenzionale mq. 170,00
Valore al mq. = € 90.000,00 / 170,00 = € 529,41

Valore medio da fonti dirette: (€ 545,45 + 529,41) / 2 = € 537,43

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. (510,30 + 537,43) / 2 = € 523,87

Bene oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 43,30 x €/mq 523,87 = € 22.683,57

Detrazione per regolarizzazione catastale ed urbanistica

€ 22.683,57 - 4.000,00 = € 18.683,57

Deprezzamento circa 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 18.683,57 - 10,00 % = € 17.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile , piano terra	43,30 mq	0,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
				Valore di stima:	€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

Valore finale di stima: € 17.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile
Apezzamento di terreno agricolo, di natura pressoché pianeggiante, avente superficie catastale complessiva di mq. 18.684,00. Fronteggiante via Vangile ed accessibile da stradelli poderali. Sul mappale 1033 insiste un pozzo con adiacente piccolo manufatto in muratura contenente impianto di pompaggio. Si precisa infine che il terreno è attraversato da elettrodotto ad alta tensione con torre metallica posizionata in prossimità del pozzo. I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 13 dai mappali 207, 1031 e 1033.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 207, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 1033, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 1031, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.000,00
Trattandosi di terreno agricolo si ritiene opportuno effettuare una valutazione estimativa sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia stabiliti dall'Ufficio del Territorio di Pistoia.
Nel caso specifico Regione Agraria n. 2 - Comune di Massa e Cozzile -

Per il mappale 207 di mq. 1.600,00 qualità vigneto, ma in realtà attualmente vivaio
Coltura Vivaio Valore Agricolo (Euro/ha) 15.000,00, ossia euro/mq. 15,00, a cui si ritiene di apportare una riduzione del 30,00 % in considerazione delle caratteristiche non specializzate dello stesso, pertanto euro 15,00 - 30,00 % = euro 10,50.
Valore di stima: mq. 1.600,00 x euro 10,50 = € 16.800,00

Per i mappali 1031 e 1033 di complessivi mq. 17.084,00 qualità seminato arborato
Coltura seminativo arborato con reddito domenicale maggiore di 51,65 euro/ha - Valore Agricolo (Euro/ha) 64.000,00, ossia euro/mq. 6,40, a cui si ritiene di apportare una riduzione del 20,00 % in considerazione dello stato incolto del bene, pertanto euro 6,40 - 20,00 % = euro 5,12.
Valore di stima: mq. 17.084,00 x euro 5,12 = euro 87.470,08

Al quale importo si ritiene opportuno applicare una ulteriore detrazione del 15,00 % in considerazione della locazione dello stesso fino all'anno 2027 (salvo disdetta anticipata per morosità o incongruità del canone).
Pertanto valore di stima: euro 87.470,08 - 15,00 % = euro 74.349,57

Valore complessivo = euro 16.800,00 + 74.349,57 = euro 91.149,57

Deprezzamento circa 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: euro 91.149,57 - 10,00 % = euro 82.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile	18684,00 mq	0,00 €/mq	€ 82.000,00	100,00%	€ 82.000,00
				Valore di stima:	€ 82.000,00

Valore di stima: € 82.000,00

Valore finale di stima: € 82.000,00



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

Monsummano Terme, li 24/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vignola Donato Alfonso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta
Porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio parco-giardino e da ampia autorimessa adiacente il lato est. Il piano terra è composto da ampio ingresso con vano scala e w.c., tre ampie sale e vano cucina il piano primo è composto da disimpegno, camera con w.c., due camere, sala/studio, w.c., sala con ampia terrazza sul lato est costituente la copertura piana dall'autorimessa e piccolo terrazzo sul fronte, il piano soffitta, sempre accessibile dal vano scala è composto da disimpegno e n. 5 vani soffitta praticabili, il tutto corredata da ampio parco-giardino al piano terra ove è realizzato un manufatto ad uso legnaia oltre adiacente costruzione al lato est adibita ad autorimessa e centrale termica. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 2, così come il parco-giardino risulta attualmente non separato con quello pertinente il Lotto 2. Il bene è catastalmente rappresentato Al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 mappale 302 sub 9 (abitazione e porzione soffitta), mappale 302 sub 10 (autorimessa) e porzione mappale 302 sub 13 (parco-giardino).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 302, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra
Porzione dell'attuale parco-giardino (corte comune mappale 302 sub 13), nello specifico la porzione sud-ovest avente una superficie di circa mq. 735,00, ricadente in zona urbanistica D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia (indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq - indice di copertura 40,00 %). Il bene risulta rappresentato nel foglio di mappa 15 da porzione del mappale 302 sub 13 (parco-giardino).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 13, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia (indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq - indice di copertura 40,00 %).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra
Piccola porzione di terreno, posta sul margine sud dell'attuale parco-giardino, avente una superficie catastale di mq. 47,00, ricadente in zona urbanistica destinata a Parcheggio Pubblico Esistente, in realtà non inserita nella limitrofa area di parcheggio, ma separata dalla stessa tramite recinzione. Attualmente quindi il bene è accessibile dal parco giardino di cui sopra. Il bene risulta rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 15 dal mappale 1218.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1218, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona P

(Parcheggio Pubblico esistente) normata dall'art. 99 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia.

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra
Piccola striscia di terreno, quale area urbana di mq. 34, adiacente il lato est del parco-giardino ed accessibile da quest'ultimo. Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 1764.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1764, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 427.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta
Porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio parco-giardino. Il piano terra è composto da ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, il piano primo è composto da ampio disimpegno, camera, camera con w.c e bagno, oltre sovrastante piano soffitta formato da due vani praticabili ma attualmente inaccessibile, il tutto corredata da ampio parco-giardino al piano terra. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 1, così come il parco-giardino risulta attualmente non separato con quello pertinente il Lotto 2. Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 302 sub 8 (abitazione), da porzione del mappale 302 sub 9 (in quanto alla porzione di soffitta) ed a porzione del mappale 302 sub 13 (in quanto alla porzione del parco giardino).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade per la maggior parte in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ed in residua parte, specificatamente porzione del giardino in angolo sud-ovest ricadente in zona F6 (Aree a Verde Privato), Sottozona F60 (Aree di connessione e di pertinenza degli insediamenti) normata dall'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 179.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra
Porzione di più ampio complesso artigianale, più precisamente laboratorio a destinazione artigianale costruito con struttura mista muratura e legno, composto al piano terra da unico ampio vano, corredata da n. 3 prospicienti aree urbane, lungo il lato sud ed il lato ovest, oltre cisterne d'acqua posizionate sul lato est, vi si accede a mezzo servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, che dalla via Vangile si sviluppa in direzione est, gravando le particelle 1210 e 1763 del foglio 15. Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 302 sub 16 (laboratorio), dal mappale 1762 (area urbana di mq. 30), dal mappale 1771 (area urbana di mq. 25) e dal mappale 1773 (area urbana di mq. 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 16, Categoria C3 - Fg. 15, Part. 1762, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 1771, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 1773, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 194, scala interna, piano terra e primo
Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da due scale interne, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, piccolo w.c., altra sala con ripostiglio, cucina e vano con accesso esterno, al piano primo da quattro camere, ripostiglio e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301, nonché dalla viabilità comune mappale 1210. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 3 (abitazione) e dal mappale 300 sub 4 (abitazione).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione. porzione vincolata fronte strada?

Prezzo base d'asta: € 56.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 191-192, scala interna, piano terra e primo
Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da scala interna, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, altra sala con ed altra cucina, al piano primo da quattro camere, bagno e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 1 (abitazione) e dal mappale 300 sub 2 (abitazione).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 52.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile , piano terra
Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituito da due locali al piano terra ad uso deposito e magazzino, catastalmente suddivise in due unità immobiliari. Si accede ai beni dalla corte comune mappale 1210 e mappale 302 sub 14. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 5 (deposito) e dal mappale 300 sub 6 (deposito). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 17.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile
Apezzamento di terreno agricolo, di natura pressoché pianeggiante, avente superficie catastale complessiva di mq. 18.684,00. Fronteggiante via Vangile ed accessibile da stradelli poderali. Sul mappale 1033 insiste un pozzo con adiacente piccolo manufatto in muratura contenente impianto di pompaggio. Si precisa infine che il terreno è attraversato da elettrodotto ad alta tensione con torre metallica posizionata in prossimità del pozzo. I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 13 dai mappali 207, 1031 e 1033. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 207, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 1033, Qualità Seminato arborato - Fg. 13, Part. 1031, Qualità Seminato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile in data 14/12/2021 si rileva che in base al Piano Operativo vigente il terreno in oggetto ricade integralmente nel perimetro della Disciplina del Sub-sistema del territorio rurale classificato "Zona E - Aree a prevalente funzione agricola ed ambiti periurbani - sottozona E2 - aree dell'alta collina arborata".

Prezzo base d'asta: € 82.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 427.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 15, Part. 302, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	444,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normali condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio parco-giardino e da ampia autorimessa adiacente il lato est. Il piano terra è composto da ampio ingresso con vano scala e w.c., tre ampie sale e vano cucina il piano primo è composto da disimpegno, camera con w.c., due camere, sala/studio, w.c., sala con ampia terrazza sul lato est costituente la copertura piana dall'autorimessa e piccolo terrazzo sul fronte, il piano soffitta, sempre accessibile dal vano scala è composto da disimpegno e n. 5 vani soffitta praticabili, il tutto corredata da ampio parco-giardino al piano terra ove è realizzato un manufatto ad uso legnaia oltre adiacente costruzione al lato est adibita ad autorimessa e centrale termica. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 2, così come il parco-giardino risulta attualmente non separato con quello pertinente il Lotto 2. Il bene è catastalmente rappresentato Al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 mappale 302 sub 9 (abitazione e porzione soffitta), mappale 302 sub 10 (autorimessa) e porzione mappale 302 sub 13 (parco-giardino).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 13, Categoria E	Superficie	735,00 mq
Descrizione:	Porzione dell'attuale parco-giardino (corte comune mappale 302 sub 13), nello specifico la porzione sud-ovest avente una superficie di circa mq. 735,00, ricadente in zona urbanistica D1 (Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia (indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq - indice di copertura 40,00 %). Il bene risulta rappresentato nel foglio di mappa 15 da porzione del mappale 302 sub 13 (parco-giardino).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile (costituente attualmente porzione del parco-giardino pertinente il fabbricato abitativo Lotto 1) risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Località Margine Coperta Via Vangile, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1218, Qualità Seminativo	Superficie	47,00 mq
Descrizione:	Piccola porzione di terreno, posta sul margine sud dell'attuale parco-giardino, avente una superficie catastale di mq. 47,00, ricadente in zona urbanistica destinata a Parcheggio Pubblico Esistente, in realtà non inserita nella limitrofa area di parcheggio, ma separata dalla stessa tramite recinzione. Attualmente quindi il bene è accessibile dal parco giardino di cui sopra. Il bene risulta rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 15 dal mappale 1218.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1764, Categoria F1	Superficie	34,00 mq
Descrizione:	Piccola striscia di terreno, quale area urbana di mq. 34, adiacente il lato est del parco-giardino ed accessibile da quest'ultimo. Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 1764.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.000,00

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20 , scala interna, piano terra, primo e soffitta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	220,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normali condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio parco-giardino. Il piano terra è composto da ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, il piano primo è composto da ampio disimpegno, camera, camera con w.c e bagno, oltre sovrastante piano soffitta formato da due vani praticabili ma attualmente inaccessibile, il tutto corredata da ampio parco-giardino al piano terra. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 1, così come il parco-giardino risulta attualmente non separato con quello pertinente il Lotto 2. Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 302 sub 8 (abitazione), da porzione del mappale 302 sub 9 (in quanto alla porzione di soffitta) ed a porzione del mappale 302 sub 13 (in quanto alla porzione del parco giardino).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 6 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile snc, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 302, Sub. 16, Categoria C3 - Fg. 15, Part. 1762, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 1771, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 1773, Categoria F1	Superficie	205,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in normali condizioni di conservazione ad esclusione del manto di copertura che necessita di intervento di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Porzione di più ampio complesso artigianale, più precisamente laboratorio a destinazione artigianale costruito con struttura mista muratura e legno, composto al piano terra da unico ampio vano, corredata da n. 3 prospicienti aree urbane, lungo il lato sud ed il lato ovest, oltre cisterne d'acqua posizionate sul lato est, vi si accede a mezzo servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, che dalla via Vangile si sviluppa in direzione est, gravando le particelle 1210 e 1763 del foglio 15. Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 302 sub 16 (laboratorio), dal mappale 1762 (area urbana di mq. 30), dal mappale 1771 (area urbana di mq. 25) e dal mappale 1773 (area urbana di mq. 4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.500,00

Bene N° 7 - Terratetto			
------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 194, scala interna, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	170,40 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in pessime condizioni di manutenzione, con necessità di opere di risanamento e ristrutturazione, con rifiniture completamente da ripristinare.		
Descrizione:	Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da due scale interne, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, piccolo w.c., altra sala con ripostiglio, cucina e vano con accesso esterno, al piano primo da quattro camere, ripostiglio e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301, nonché dalla viabilità comune mappale 1210. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 3 (abitazione) e dal mappale 300 sub 4 (abitazione).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 8 - Terratetto			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 191-192, scala interna, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	144,18 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in pessime condizioni di manutenzione, con necessità di opere di risanamento e ristrutturazione, con rifiniture completamente da ripristinare.		
Descrizione:	Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da scala interna, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, altra sala con ed altra cucina, al piano primo da quattro camere, bagno e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 1 (abitazione) e dal mappale 300 sub 2 (abitazione).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 9 - Magazzino			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile , piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 300, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	43,30 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituito da due locali al piano terra ad uso deposito e magazzino, catastralmente suddivise in due unità immobiliari. Si accede ai beni dalla corte comune mappale 1210 e mappale 302 sub 14. Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 15 dal mappale 300 sub 5 (deposito) e dal mappale 300 sub 6 (deposito).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 207, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 1033, Qualità Seminativo arborato - Fg. 13, Part. 1031, Qualità Seminativo arborato	Superficie	18684,00 mq
Descrizione:	Apezzamento di terreno agricolo, di natura pressoché pianeggiante, avente superficie catastale complessiva di mq. 18.684,00. Fronteggiante via Vangile ed accessibile da stradelli poderali. Sul mappale 1033 insiste un pozzo con adiacente piccolo manufatto in muratura contenente impianto di pompaggio. Si precisa infine che il terreno è attraversato da elettrodotto ad alta tensione con torre metallica posizionata in prossimità del pozzo. I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 13 dai mappali 207, 1031 e 1033.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Iscrizioni

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

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

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 22/12/2006

N° repertorio: 3854

N° raccolta: 1250

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 30/03/2018

Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 311.270,71

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 27/03/2018

N° repertorio: 435

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/09/2019

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - LOCALITÀ MARGINE COPERTA VIA VANGILE, PIANO TERRA

Iscrizioni

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

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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250



Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761

Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Relativamente al mappale 1762, 1764 e 1773 del foglio di mappa 15.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 20 , SCALA INTERNA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 311.270,71

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 27/03/2018

N° repertorio: 435

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/09/2019

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 457.557,31

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/05/2019

N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE SNC, PIANO TERRA

Iscrizioni

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

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

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 22/12/2006

N° repertorio: 3854

N° raccolta: 1250

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15.



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pesca il 30/03/2018

Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 311.270,71

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 27/03/2018

N° repertorio: 435

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pesca il 26/09/2019

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 457.557,31

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/05/2019

N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 21/09/2020

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente al mappale 1762, 1764 e 1773 del foglio di mappa 15.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 20/05/2021

Reg. gen. 2625 - Reg. part. 1795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente ai mappali 1771 e 302 sub 16 del foglio di mappa 15.



BENE N° 7 - TERRATETTO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 194, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni



- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pesca 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
 Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
 Data: 22/12/2006
 N° repertorio: 3854
 N° raccolta: 1250
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pesca il 30/03/2018
 Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 311.270,71
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 27/03/2018
 N° repertorio: 435
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pesca il 26/09/2019
 Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 457.557,31
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 23/05/2019
 N° repertorio: 529



Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Pesca il 21/09/2020
 Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 20/05/2021
Reg. gen. 2625 - Reg. part. 1795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Relativamente al solo mappale 300 sub 4.



BENE N° 8 - TERRATETTO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE N. 191-192, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE , PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15).
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 311.270,71
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 27/03/2018
N° repertorio: 435
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 26/09/2019
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 457.557,31
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 21/09/2020
Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 20/05/2021
Reg. gen. 2625 - Reg. part. 1795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA VANGILE

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
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
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 3854
N° raccolta: 1250
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5 del 08/01/2015 (restrizione dei beni); 2. Annotazione n. 588 del 09/11/2016 (proroga durata mutuo in data 09/11/2016 ai n.ri 4536/588); 3. Annotazione n. 1108 del 12/12/2018 (restrizione di beni ai n.ri 6287/1108 relativamente alle particelle 1762, 1764, 1771 e 1773 del foglio di mappa 15.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2018
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 311.270,71

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 27/03/2018

N° repertorio: 435

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/09/2019

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 761

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 457.557,31

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/05/2019

N° repertorio: 529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/09/2020

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 2645

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

