

---

## TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2019 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	18
Dati Catastali .....	19
Stato conservativo .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	24

Vincoli od oneri condominiali .....	26
Lotto 3 .....	27
Descrizione .....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità.....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali.....	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	35
Lotto 4 .....	36
Descrizione .....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini .....	37
Consistenza .....	38
Cronistoria Dati Catastali .....	38
Dati Catastali.....	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni .....	39
Servitù, censo, livello, usi civici .....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali .....	40
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica .....	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali .....	45
Stima / Formazione lotti.....	46
<b>Lotto 1.....</b>	<b>46</b>

<b>Lotto 2</b> .....	47
<b>Lotto 3</b> .....	48
<b>Lotto 4</b> .....	49
Riserve e particolarità da segnalare .....	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2019 del R.G.E.....	51
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 272.678,25</b> .....	51
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.696.608,50</b> .....	51
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 185.099,00</b> .....	52
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 160.381,00</b> .....	52



## INCARICO

---

In data 16/03/2020, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via del Cantone, 127/2 - 51039 - Quarrata (PT), email [ing.gianluca@studiobenesperi.it](mailto:ing.gianluca@studiobenesperi.it), PEC [benesperi.gianluca@ingpec.eu](mailto:benesperi.gianluca@ingpec.eu), Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19
- **Bene N° 2** - Complesso aziendale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Pietro Mascagni n.4, via Vangile n.19
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19



## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà terra-tetto ad uso civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato a schiera, posto in Comune di Massa e Cozzile, loc. Margine Coperta, via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane.

Detta abitazione è costituita da ampio resede esterno sul lato nord e molto più ampio a sud con tettoia e porticato. Detto immobile è costituito; al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio sotto-scale e servizio igienico, oltre a scala di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e scala per accedere al sottotetto; al secondo piano sottotetto da locale mansarda con cucina, cameretta e wc, oltre ripostiglio sul lato nord e balcone sul lato sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al solo piano terreno, poi, è presente un locale di sgombero tergale, non di proprietà, fuori sagoma, ricavato sul lato est nell'unità immobiliare adiacente in corso di costruzione, a cui si accede dal disimpegno di ingresso dell'abitazione tramite porta di comunicazione e altro corridoio sempre nell'immobile adiacente. Tale vano o rimessa, così come il corridoio risultano al grezzo e dovranno essere restituiti all'unità immobiliare adiacente in corso di costruzione mediante la chiusura della porta di comunicazione e la demolizioni dei tramezzi di separazione.

## 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)

Bene personale esclusivo derivante da devoluzione testamentaria del padre ed ex lege della madre e successivamente oggetto di atto di divisione per Notaio CHIOSTRINI Giulio Rep. 27558 del 30/12/2013.



## CONFINI

Confini: a nord, particella 433 e 348 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud, particella 130 sub 8 corte comune; a est, particella 130 sub 4 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fabbricato in corso di costruzione, di cui al lotto 3; a ovest particella 128, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	Terra
Cortile	69,00 mq	69,00 mq	0,18	12,42 mq	0,00 m	Esterno
Abitazione	0,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,75 m	Primo
Mansarda	0,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,60 m	Secondo
Sottotetto	0,00 mq	31,00 mq	0,33	10,23 mq	2,00 m	Secondo
Balcone scoperto	7,90 mq	7,90 mq	0,25	1,98 mq	2,50 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>225,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>225,63 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/10/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 2 Categoria A4 CL1, Cons. 4.5
Dal 10/10/1992 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9.5 Rendita € 515,17 Piano T-1-2
Dal 19/12/2013 al 30/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 5 Categoria A3 Cl.7, Cons. 11 Rendita € 1.022,58 Piano PT-1-2
Dal 30/12/2013 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 1.146,53 Piano PT-1-2
Dal 14/10/2014 al 26/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 228 mq Rendita € 1.146,53 Piano PT-1-2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale particella 130 sub 5 è stata generata con "VARIAZIONE del 19/12/2013 protocollo n. PT0104768 in atti dal 19/12/2013 per AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40459.1/2013)", in foglio 13, delle particelle 130 sub 1, 130 sub.2, 191, 308, 316, 378, 582, 859, 860.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	130	5		A2	4	12	228 mq	1146,53 €	PT-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale rappresentazione catastale non corrisponde a quella reale in quanto differiscono la sagoma del fabbricato, le partizioni interne, la tettoia esterna in oggetto.

Si dovrà provvedere alla presentazione di nuova planimetria catastale i cui costi ad oggi si stimano in euro 350.

Si precisa che a seguito di incarico giudiziale, si è provveduto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico al fine di identificare la porzione del resede a comune che risulta occupato dalla pubblica via. E così il previgente subalterno 3, è stato suddiviso in sue porzioni: il subalterno 8 che identifica la parte libera ed il subalterno 9 che identifica la parte occupata dalla strada comunale.

## STATO CONSERVATIVO

Il terra-tetto abitativo, alla data dei sopralluoghi svolti, era in buono stato di manutenzione, ad eccezione del locale di deposito e relativo corridoio del piano terreno che sono al grezzo e che non fanno parte del bene presente sebbene in uso a questo.

## PARTI COMUNI

L'immobile presente ha diritto alla corte a comune identificata dal subalterno 8 (corte) e 9 (porzione della corte occupata dalla pubblica via) della particella 130 assieme ad altre unità immobiliari. In precedenza i subalterni 8 e 9 erano identificati dal subalterno 3.

Nell'atto di divisione rep. 27558 per Not. CHIOSTRINI Giulio si riconosce, a favore dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, "il diritto di attingimento acqua per uso civile, tramite motore e pompa, dal pozzo esistente sulla particella 130 sub.6 assegnata con l'atto in parola" all'altra esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed "a favore dell'abitazione identificata dalla particella 130 sub.5" assegnata al sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Diritto di passo a favore di terzi sul resede posto a nord dell'immobile, che il sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di non essere di loro proprietà.

Nell'atto di divisione rep. 27558 per Not. CHIOSTRINI Giulio si riconosce, a favore del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, "il diritto di attingimento acqua per uso civile, tramite motore e pompa, dal pozzo esistente sulla particella 130

sub.6 assegnata con l'atto in parola" alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed "a favore dell'abitazione identificata dalla particella 130 sub.5" assegnata al sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale servitù risulta trascritta a Pescia in data 16/01/2014 al Reg.Part.160 e Reg.Gen.193.

Risulta inoltre trascritto atto unilaterale d'obbligo per atto Not. Marco REGNI del 1/08/2005 rep.190194/32170 trascritto a Pescia in data 11/08/2005 Reg.Part.2569 e Reg.Gen.4627. Con tale atto "la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s'impegnava per il periodo di dieci anni al mantenimento della destinazione residenziale e rialzamento del sottotetto, come meglio precisato dal documento protocollo n. 8106 presentato al Comune di Massa e Cozzile in data 23.07.2005, ai sensi dell'art.4, comma 2, lettera "d" della L.R. n. 1 del 03.01.2005". Per tale vincolo è scaduto il termine di efficacia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: terra tetto con facciate libere esposte a nord e sud

Altezza interna utile: oltre 2,70m ad eccezione della mansarda

Str. verticali: muratura in buone condizioni intonacata al civile

Solai: in buono stato in latero-cemento

Copertura: a falde con struttura non visibile

Manto di copertura: tegole in cotto in normale stato di manutenzione

Pareti esterne ed interne: interni ed esterni rifinite con intonaco e imbiancate

Pavimentazione interna: in monocottura

Infissi esterni ed interni: interni ante al battente in legno, porte tamburate, esterni in legno scorrevole facciata nord e sud

Scale: in c.a. rivestite

Impianto elettrico, idrico, termico, completi sottotraccia ma datati

Terreno esclusivo: resede esclusivo sul lato sud, resede a nord gravato da diritto di passo a favore di terzi, non di proprietà

Posto auto: sul resede sud

Mansarda: rifinita con cucina, servizio igienico e altro locale utilizzato come cameretta

Dotazioni condominiali: resede e corte a comune con le altre unità immobiliari a sud a confine con il resede esclusivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, oltre che dalle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente zia e madre della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, moglie del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Le signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di età avanzata, risultano essere allettate ed inferme.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1961	**** Omissis ****	<b>TESTAMENTO ##LAVORINI ERNESTO##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not BELLANDI Carlo	07/06/1961	-----	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	19/06/1961	489	1041

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/1961	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE ##LAVORINI ERNESTO##</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	27/09/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCIA	19/10/1961	497	1729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PESCIA	27/09/1961	70	290
Dal 27/03/1961 al 28/10/1991	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE EREDITA' TACITA' ##LAVORINI ERNESTO##</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. QUIRICI Cleto	14/04/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCIA	17/04/1964	579	949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PESCIA	17/04/1964	180	192
Dal 28/10/1991 al 28/05/2007	**** Omissis ****	<b>RIUNIONE USUFRUTTO ##BARTOLINI ARMIDA##</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2007 al 30/12/2013	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE [REDACTED]</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO PESCIA	27/05/2008	55/205	8

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	11/07/2008	3836	2231
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		REGISTRO PESCIA	27/05/2008	55	205/8
Dal 30/12/2013 al 30/12/2013	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CHIOSTRINI GIULIO	30/12/2013	27558	12074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	16/01/2014	193	160
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		REGISTRO PISTOIA	16/01/2014	322	1T
Dal 30/12/2013 al 30/12/2013	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE DI EREDITA' TACITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CHIOSTRINI GIULIO	30/12/2013	27588	12074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	16/01/2014	195	162
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		REGISTRO PISTOIA	16/01/2014	322	1T
Dal 30/12/2013 al 09/01/2020	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CHIOSTRINI GIULIO	30/12/2013	27558	12074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	16/01/2014	162	195
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		REGISTRO PESCIA	16/01/2014	322	1T
Dal 09/01/2020 al 26/08/2020	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		TRIBUNALE PISTOIA	21/11/2019	3871	2019
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	09/01/2020	88	48
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre e dante causa degli attuali proprietari come segue: nuda proprietà per testamento pubblico del di lei padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Massa e Cozzile il 4/12/1893 e ivi deceduto in data 27/03/1961 per Not. Carlo BELLANDI ricevuto in data 28/11/1958 rep.135 e di cui al verbale del 7/06/1961 registrato a Pescia il 16/6/1961 al num.1863 vol.187 e ivi trascritto al Reg.Part.489/1041 del 19/06/1961; relativa successione n.70 vol.290 registrata a Pescia e ivi trascritta al Reg.Part.497/1729 del 19/10/1961; accettazione di eredità tacita per Not. Cleto QUIRICI del 14/4/1964 registrata a Pescia il 17/4/1964 al n.1802 vol.192 ed ivi trascritta al Reg.Part.579/949 del 17/04/1964; l'usufrutto, costituito a favore della madre sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù del predetto testamento, si è consolidato alla nuda proprietà alla morte di quest'ultima il 28/10/1991.

Fanno parte dei beni successori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i mappali 129 e 130 del foglio 13 come indicato nell'accettazione di eredità del 1964.

Sussiste atto d'obbligo stipulato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il mantenimento dei locali sopraelevati come pertinenza dell'abitazione per un periodo di anni dieci a valere dal 1/8/2005, ad oggi non più efficace, stante la scadenza del termine.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 26/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Pescia il 10/05/2018  
Reg. gen. 2340 - Reg. part. 355

Quota: 1/1  
Importo: € 94.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 47.000,00  
Interessi: € 47.000,00  
Rogante: DAMI FRANCESCO  
Data: 27/04/2018  
N° repertorio: 2099  
N° raccolta: 1622



Note: NB l'Ipoteca non è formalmente iscritta anche sulla corte a comune con altre unità rappresentata in precedenza al Catasto Fabbricati in foglio 13 particella 130 sub 3, BCNC (corte) a comune dei subalterni 4,5,6 ed adesso dai subalterni 8 e 9.

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 09/01/2020  
Reg. gen. 88 - Reg. part. 48  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: NB Il pignoramento non risulta trascritto sulla corte a comune in precedenza rappresentata dal sub 3 della particella 130, tramite cui si accede al bene dalla pubblica via. All'attualità detta corte è rappresentata al Catasto Fabbricati in foglio 13 particella 130 sub 8, BCNC (corte interna), sub.9, BCNC porzione occupata dalla pubblica via.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteca volontaria e di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, a importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 2) pignoramento, euro 294,00.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico comunale l'area su cui sorge l'immobile risulta fra quelle censite come zone edificate, definite B2, così come disciplinate all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile è posto in adiacenza a zona vincolata secondo il D.lgs42/2004, art.142, lett. c), ossia nella fascia di rispetto dei "fiumi, torrenti e corsi d'acqua".

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile risulta al civile, ma non risulta mai essere stata richiesta l'agibilità dei locali.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Massa e Cozzile si è appurato che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- richiesta di concessione ad edificare per ristrutturazione, consolidamento e ampliamento di fabbricato, presentata in data 28 novembre 1979 al protocollo numero 4557, la quale ha avuto diniego in data 24 dicembre 1979 protocollo numero 4956;
- richiesta di concessione ad edificare per ristrutturazione, consolidamento e relativo ampliamento, presentata in data 29 gennaio 1980 al protocollo numero 297, alla quale ha fatto seguito il rilascio della concessione per l'esecuzione di opere n. 9/80 dell'11 marzo 1980 (P.E. n. 5/80);
- per alcune opere realizzate in difformità ai titoli sopra indicati è stata presentata al Comune di Massa e Cozzile domanda di condono, ai sensi della legge 47/1985, in data 21 novembre 1985, protocollata al numero 7218, alla quale ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire a sanatoria n. 799 del 14 novembre 2006.

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

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

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio:

- variazioni e/o traslazioni delle aperture;
- non corrispondenza della sagoma dell'edificio oltre la tolleranza di legge;
- diverso posizionamento delle partizioni interne a tutti i piani;
- non risultano corrispondere le misure interne rilevate con quelle desunte dai differenti titoli edilizi e da ultimo con il permesso a costruire in sanatoria n. 799 del 14 novembre 2006;
- realizzazione di tettoia esterna al piano terra più ampia rispetto al permesso a costruire in sanatoria n. 799 del 14 novembre 2006;
- sebbene la pianta del fabbricato sia sempre stata rappresentata come rettangolare, ossia con le pareti cieche rettilinee e parallele, quella posta a est verso il fabbricato in corso di costruzione risulta avere un "dente" ossia un ampliamento verso est di circa 15. Tale difformità si è rilevata anche ai pinai superiori con la medesima misura.
- risulta presente una pensilina posticcia in legno e copertura in policarbonato addossata alla tettoia già assentita che dovrà essere rimossa;
- si dovrà provvedere alla chiusura della porta del piano terra, che permette l'accesso al locale di sgombero e corridoio ricavato nell'immobile adiacente in corso di costruzione di cui ai cespiti seguenti.

Alla data odierna si stimano in euro 15000 le opere di ripristino comprensive delle spese per il necessario accertamento di conformità in sanatoria così come disciplinato dall'articolo 209 della Legge Regionale n. 65/2014 e degli onorari professionali. Tali spese sono già state detratte dal valore di stima.

I calcoli analitici fatti per arrivare, per ciascun lotto, a determinare i costi occorrenti per sanare gli abusi e le difformità accertate, costi scorporati dal prezzo base di stima, risultano allegati alla presente relazione. Si precisa che, sono stati redatti in forza delle dichiarazioni rese dalle parti nelle pratiche edilizie e che, pertanto, potrebbero essere non esaustivi.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Ad oggi non conosciuti o non presenti.

LOTTO 2





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso aziendale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Pietro Mascagni n.4, via Vangile n.19



## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su edificio industriale facente parte di un più ampio complesso produttivo, da terra a tetto, posto in Comune di Massa e Cozzile, fra via Mascagni e via Vangile, con accesso da entrambe le vie e precisamente: da resede esclusivo da via Mascagni e da corte a comune da via Vangile.

Detta unità industriale è disposta da terra a tetto, da sottosuolo a cielo, libera sui quattro lati, e corredata da ampissimo resede esclusivo sui lati sud ed ovest, molto più piccolo ad est verso via Vangile. Il lato nord è invece a confine con altre unità immobiliari sempre di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono presenti sull'ampissima corte esclusiva una serie di locali accessori: tettoia sul confine sud, locale deposito, altro locale deposito sul confine est, una cabina ENEL, pensiline, tettoie e porticato in aderenza al fabbricato sui lati sud e ovest, varie tettoie in aggetto su tutti i lati del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A seguito di incarico giudiziale è stata trascritta l'accettazione dell'eredità dei danti causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forma dell'atto di divisione con note Reg.Part.162 e 161 del 2014 del Notaio Chiostrini.

Tale accettazione è stata trascrizione presso le Conservatoria di Pescia in data 8/4/2022 al Reg. Part.1269 per il sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al Reg.Part.1268 per la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Il bene risulta in comunione ereditaria, come bene personale derivante da devoluzione testamentaria del padre ed ex lege della madre.

## CONFINI

Confini: a nord corte a comune di cui al subalterno 8 e subalterno 9 parte occupata dalla pubblica via, unità immobiliare a deposito di cui al subalterno 6; ad est via Vangile, mappale 437 e 358 proprietà Istituto Autonomo Case Popolari; a sud via Mascagni, mappale 290 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assieme ad altri, mappale 1049 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a ovest mappali 362, 268 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mappale 1132 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mappale 380 e 792 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali produttivi	0,00 mq	1630,00 mq	1,00	1630,00 mq	3,90 m	Piano Terra
Tettoie di carico	0,00 mq	270,00 mq	0,30	81,00 mq	3,90 m	Esterno
Deposito	0,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	4,80 m	Piano Terra
Deposito acque	0,00 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	2,05 m	Esterno
Parcheggi coperti sud	0,00 mq	55,00 mq	0,30	16,50 mq	2,60 m	Esterno
Resede	1600,00 mq	1600,00 mq	0,18	288,00 mq	0,00 m	Esterno
Locali produttivi	0,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	4,40 m	Piano Primo
Tettoie di carico	0,00 mq	14,00 mq	0,30	14,00 mq	3,30 m	Esterno Piano Primo
Terrazza passaggio	0,00 mq	338,00 mq	0,10	33,80 mq	0,00 m	Esterno Piano Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2994,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2994,30 mq</b>		

Non si è computato il locale deposito acque posto lungo il confine est.

Non si sono conteggiati nemmeno i silos esterni per i liquidi produttivi posti sul resede nell'angolo sud-est.

Non si è poi computata la superficie dei soppalchi del piano primo utilizzati per il rimessaggio della biancheria e di vario altro materiale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/11/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 191 Categoria D7 Graffato 308,316,378,382

Dal <b>11/11/1987</b> al <b>13/05/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 191 Categoria EU Piano T-1 Graffato 308,316,378,582,859,860
Dal <b>13/05/1999</b> al <b>19/12/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 191 Categoria D1 Rendita € 16.010,16 Graffato 308,316,378,582,859,860
Dal <b>19/12/2013</b> al <b>14/10/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 7 Categoria D1 Rendita € 17.348,00 Piano T-1-2
Dal <b>14/10/2014</b> al <b>26/08/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 7 Categoria D1 Rendita € 18.413,80 Piano PT-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale particella 130 sub 7 è stata generata con "VARIAZIONE del 19/12/2013 protocollo n. PT0104768 in atti dal 19/12/2013 per AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40459.1/2013)", in foglio 13, delle particelle 130 sub 1, 130 sub.2, 191, 308, 316, 378, 582, 859, 860.

Si precisa, altresì, che parte del resede di cui al pregresso mappale 308 identifica attualmente il magazzino di cui al sub.6 del mappale 130, altro cespite della presente perizia.

Il complesso produttivo comprensivo della corte ed orto, di cui al cessato mappale 308, risulta essere stato oggetto di aggiornamento catastale di cui alla planimetria prot. 186/c del 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
„	13	130	7		D1				18413,8 €	PT-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza catastale fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria presente in banca dati telematica: variazioni interne delle partizioni in special modo al piano terreno, rimozione di parte delle tettoie esterne poste fra il deposito ed il nuovo corpo della lavanderia.

Si dovrà provvedere alla presentazione di nuova planimetria catastale i cui costi ad oggi si stimano in euro 1000.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in normale stato di manutenzione, ma in totale abbandono. Si sono rilevate infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto in più punti, in tali corrispondenze risultavano deteriorati o localmente crollati i controsoffitti interni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Diritto di passo a favore di terzi sul resede posto a nord dell'immobile, che il sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di non essere di loro proprietà.

L'originario mappale 145 da cui sono stati frazionati la maggior parte dei mappali su cui ora sorge il complesso immobiliare produttivo era all'origine gravato da servitù di elettrodotto a favore della s.p.a. SELT-Valdarno, effettuata detta trascrizione il 12/10/1959 vol.452 n.1300, sebbene la servitù stessa non gravasse sull'appezzamento di terreno compravenduto dai danti causa degli odierni proprietari con atto Notaio Cleto QUIRICI, rep.23999 fasc.9454 del 3/2/1961, trascritto a Pescia al vol.479/329.

Risulta inoltre trascritta la servitù coattiva a favore dell'ENEL sia di elettrodotto che di passo e comunque così come da atto per not. Agostino STROMILLO del 13/10/1988 rep. 18414 e del 28/10/1988 rep.18480 trascritta a Pescia il 11/11/1988 Reg.Part.2657 e Reg.Gen.4012. Tale servitù consiste anche nel diritto di passo per l'accesso alla cabina ENEL dalla pubblica via Vangile.

Risulta inoltre trascritta la servitù reciproca verso alcuni dei confinanti per la costruzione sul confine di fabbricati di cui all'atto per Not. DE DOMINICIS Paola Rep.8913 del 28/01/2003 trascritto a Pescia il 17/02/2003 al Reg. Part. 573 e Reg.Gen.918. In nota si precisa che "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico dell'immobile di cui sono comproprietari (fondo servente), hanno costituito a titolo di permuta, a favore dell'immobile di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ("fondo dominante"), servitù consistente per il proprietario del fondo dominante di edificare sul confine sud dell'immobile di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la lunghezza di ml.18,00 a partire dal confine ovest e fino al cancello esistente, per una altezza massima di colmo pari a metri lineari 8,00 (otto virgola zero zero). Il fondo servente è riportato al foglio 13 mappale 378 (graffato con i mappali 191, 308, 316, 582, 859 e 860, cat. D/1). Il fondo dominante è riportato al foglio 13 mappali 785 sub 1, 785 sub 2, 786 (graffato con il mappale 341 sub 2, e mappale 1049 area urbana. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a carico dell'immobile di cui è proprietario, "fondo servente" (foglio 13 mappali 785 sub 1, sub 2, 786 e 1049) ha costituito a titolo di permuta, a favore dell'immobile di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ("fondo dominante"), servitù consistente nel diritto per i proprietari del fondo dominante, di edificare sul confine nord dell'immobile di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in aderenza alla nuova costruzione, un manufatto ad uso tettoia per ricovero autoveicoli, con la precisazione che le acque meteoriche della tettoia non devono essere convogliate in direzione del confine fra il fondo servente ed il fondo dominante (foglio 13 mappale 378 (graffato con i mappali 191, 308, 316, 582, 859 e 860, cat. D/1)".

Nell'atto di divisione rep. 27558 per Not. CHIOSTRINI Giulio si riconosce, a favore del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, "il diritto di attingimento acqua per uso civile, tramite motore e pompa, dal pozzo esistente sulla particella 130 sub.6 assegnata con l'atto in parola" alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed "a favore dell'abitazione identificata dalla particella 130 sub.5" assegnata al sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale servitù risulta trascritta a Pescia in data 16/01/2014 al Reg.Part.160 e Reg.Gen.193.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: complesso aziendale con facciate libere esposte a nord - sud - est - ovest

Altezza interna utile: oltre 4,40m

Str. verticali: a pilastri in cemento armato o acciaio. Localmente le porzioni più antiche hanno pareti esterne in muratura. Le strutture verticali alla data dei sopralluoghi svolti apparivano in buone condizioni

Solai: in buono stato in latero-cemento

Copertura: a falde con struttura non visibile, alcune leggere altre in c.a.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Manto di copertura: in parte in eternit ed in parte piana o a terrazza con impermeabilizzante  
 Pareti esterne ed interne: interni ed esterni rifinite con intonaco e imbiancate  
 Pavimentazione interna: in cemento verniciato o monocottura per alcuni locali;  
 Infissi esterni ed interni: interni ante al battente in ferro, porte tamburate per alcuni locali, esterni in ferro o metallo  
 Scale interne: in c.a. rivestite  
 Scale esterne in metallo prive di corrimano  
 Impianto elettrico, idrico, dismessi o smontati e non più funzionanti  
 Piazzale o terreno esclusivo: resede esclusivo sul lato sud, resede a nord gravato da diritto di passo a favore di terzi, non di proprietà  
 Posto auto: sull'ampio resede esclusivo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era utilizzato dal debitore. Durante uno dei sopralluoghi si è però rilevato che alcuni locali del piano terreno erano utilizzati dalla soc. VITASAFER s.r.l., ma il cui contratto di locazione risultava risolto da tempo, come anche confermato dall'Agenzia delle Entrate.  
 Alla data dei sopralluoghi non risulta essere svolta alcuna attività produttiva all'interno dei locali.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1996 al 28/05/2007	**** Omissis ****	<b>TESTAMENTO #</b> [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Ciro LENZI	03/12/1996	39858	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	10/12/1996	4409	2772
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO REGISTRO PESCIA	10/12/1996	1145			
Dal 19/08/1996 al 28/05/2007	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b> [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO REGISTRO PESCIA	19/08/1996	73	124
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	10/11/1997	4069	2673
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO REGISTRO PESCIA	20/02/1997	73	124		

Dal 28/05/2007 al 09/01/2020	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO PESCIA	27/05/2008	55/205	8
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	11/07/2008	3836	2231
Dal 09/01/2020 al 26/08/2020	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE PISTOIA	21/11/2019	3871	2019
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	09/01/2020	88	48
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono figli del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'eredità si è devoluta per testamento olografo datato 23 settembre 1991, pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Ciro LENZI di Montecatini Terme in data 3 dicembre 1996 rep. 39.858, registrato a Pescia il 10 dicembre 1996 al n. 1145, e trascritto a Pescia in data 10 dicembre 1996 al n. 2772 Reg. Part. relativamente alla quota di 1/2 sul complesso produttivo. Così anche la relativa successione.

L'altra quota di 1/2 di proprietà sul predetto complesso produttivo è pervenuta per successione legittima della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta a Massa e Cozzile in data 28/05/2007.

Risultava, inoltre, che l'accettazione dell'eredità del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita dal Not. Chiostrini era relativa a solo terreni citati nella divisione. Risultava, poi, mancante anche l'accettazione dell'eredità della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto quella eseguita per Not. Chiostrini era relativa ai soli fabbricati oggetto di divisione

ossia le due abitazioni ed il magazzino e precisamente foglio 13 particelle 130 sub.4, 5 e 6 oltre ai BCNC di cui al sub 3 previgente.

A seguito di incarico giudiziale è stata trascritta l'accettazione dell'eredità dei danti causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forma dell'atto di divisione del Notaio Chiostrini con note Reg.Part.162 e 161 del 2014. Tale accettazione è stata trascritta presso le Conservatoria di Pescia in data 8/4/2022 al Reg. Part.1269 per il sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al Reg.Part.1268 per la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 26/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCIA il 05/12/2008  
Reg. gen. 6400 - Reg. part. 1564  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.000.000,00  
Spese: € 1.000.000,00  
Percentuale interessi: 6,45 %  
Rogante: RUSSO Francesco  
Data: 01/12/2008  
N° repertorio: 2645  
N° raccolta: 1757  
Note: L'ipoteca risulta essere iscritta sulle particelle censite al Catasto Fabbricati in foglio 13 mappali 191, 308, 316, 378, 582, 859, 860 che in precedenza identificavano il più ampio complesso immobiliare attualmente identificato dal sub 8, 9, 6 e 7 del mappale 130.

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PESCIA il 09/01/2020  
Reg. gen. 88 - Reg. part. 48  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteca volontaria e di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, a importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;

- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il vigente Regolamento Urbanistico classifica l'area che ricomprende il presente immobile all'interno delle zone produttive esistenti ubicate in aree a destinazione prevalentemente abitativa, definite D0, così come disciplinate all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Allo scopo si precisa che sebbene dalla cartografia della Regione Toscana il complesso immobiliare produttivo risulti esterno all'area perimetrata con vincolo, nelle pratiche edilizie visionate è stato reperito parere delle Soprintendenze circa l'installazione di silos per lo stoccaggio di liquidi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Le opere di costruzione dell'edificio aziendale sono state eseguite in data anteriore al 1967 ed in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione n. 31 del 1 marzo 1952 per ampliamento e modifiche al fabbricato ad uso lavanderia;
- concessione n. 151 del 15 dicembre 1953 per ampliamento dell'edificio industriale;
- concessione n. 346 del 4 giugno 1960 per ampliamento del fabbricato industriale;
- domanda di concessione n. 7 del 1963 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio;
- domanda di concessione protocollo n. 1649 del 19 aprile 1971 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio;
- domanda di concessione n. 2 del 18 febbraio 1978 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio;
- concessione n. 41 del 15 luglio 1978 per l'installazione di n.4 contenitori d'acqua di vetroresina-poliester per la lavorazione dell'azienda e la realizzazione di un locale per l'installazione di un impianto di depurazione delle acque;
- domanda di concessione per nuova disposizione planimetrica in riferimento alla concessione n. 41 del 15 luglio 1978, alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio;
- domanda di concessione n. 12 del 9 aprile 1979 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio;
- domanda di concessione n. 4 del 9 ottobre 1982 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio;
- concessione n. 73 del 24 luglio 1986 per la costruzione di pensilina in ferro ed eternit.

Per alcune opere realizzate in difformità ai titoli sopra indicati è stata presentata al Comune di Massa e Cozzile domanda di condono, ai sensi della legge 47/1985, in data 31 marzo 1987, protocollata al numero 2056, alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio.

Successivamente, l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- concessione n. 141 dell'11 ottobre 1988 per la sistemazione sul terreno di n°3 cisterne, la realizzazione di locali per impianti tecnologici e tamponamento di tettoia esistente;
- concessione n. 23 del 19 febbraio 1990 per la costruzione di una vasca di omogeneizzazione per le acque reflue;
- concessione n. 92 dell'11 luglio 1992 per la costruzione di ascensore a servizio della lavanderia industriale;
- concessione n. 67 del 4 giugno 1998 per piccolo ampliamento di fabbricato industriale da destinarsi a locale impianti tecnologici, uffici e magazzino;
- denuncia di inizio attività presentata in data 12 maggio 1999 al protocollo numero 5148 per la realizzazione di piazzale interno e pozzo artesiano trivellato;
- concessione n. 40 del 29 maggio 2002, quale variante in corso d'opera alla concessione n. 67 del 4 giugno



1998;

- denuncia di inizio attività soggetta a preventiva acquisizione di autorizzazione paesaggistica, la quale è stata rilasciata in data 21 marzo 2006 per la realizzazione di tunnel tipo copri – scopri per zona carico merci;
- pratica SUAP - segnalazione certificata inizio attività n. 271 presentata in data 30 novembre 2015 per la realizzazione di tramezzature interne;
- autorizzazione paesaggistica n. 11 del 10 giugno 2016 per l'installazione dei tre silos.

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

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

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti alcune difformità rispetto ai titoli edilizi reperiti:

- variazioni e/o traslazioni delle aperture esterne ed interne;
- lievi difformità della sagoma dell'edificio eccedenti la tolleranza di legge;
- diverso posizionamento dei tramezzi interni del piano terra e primo;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza di alcune tettoie in oggetto non autorizzate;
- presenza di un deposito per la depurazione delle acque non autorizzato e posto lungo il confine est di proprietà;
- scale esterne in acciaio realizzate con geometria differente da quella autorizzata in difformità al titolo edilizio;
- posizionamento fabbricato rispetto al filo stradale, il complesso risulta rappresentato nei titoli edilizi più distante dalla pubblica via rispetto all'effettivo posizionamento. Tale difformità sembra essere un errore di rappresentazione in quanto riguarda la porzione più antica del fabbricato che sembra essere invariato per quella porzione;
- piano primo non conforme in quanto non è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 47/85 relativo al condono presentato;

Alcune delle difformità rilevate necessitano di ripristino ed in particolare:

- tettoie non autorizzate;
- deposito per la depurazione delle acque non autorizzato.

Alla data odierna si stima una spesa di circa euro 85.000,00 necessaria per i ripristini, l'integrazione del condono edilizio con relativo rilascio del permesso di costruire a sanatoria ai sensi della legge 47/1985 oltre a ulteriore accertamento di conformità in sanatoria così come disciplinato dall'art.209 della L.R. Toscana n.65/2014 per le rimanenti porzioni del complesso immobiliare.

Tali somme sono già state detratte della stima dell'immobile riportata e comprendono anche le spese tecniche, gli onorari professionali, i diritti di segreteria, gli oneri concessori e le spese di demolizione o ripristino.

I calcoli analitici fatti per arrivare, per ciascun lotto, a determinare i costi occorrenti per sanare gli abusi e le difformità accertate, costi scorporati dal prezzo base di stima, risultano allegati alla presente relazione. Si precisa che, sono stati redatti in forza delle dichiarazioni rese dalle parti nelle pratiche edilizie e che, pertanto, potrebbero essere non esaustivi.

Si precisa, inoltre, che, relativamente al lotto 2, i conteggi svolti hanno preso a base di calcolo le superfici dichiarate nei modelli del condono e non con quelle effettive, essendo mancanti gli elaborati grafici, non ancora integrati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Ad oggi non conosciuti o non presenti.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su terra-tetto ad uso residenziale in corso di costruzione, facente parte di una più ampia schiera, posto in Comune di Massa e Cozzile, loc. Margine Coperta, via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane.

Detta abitazione è costituita al piano terra da un unico ampissimo ambiente, locale di sgombero e relativo corridoio non accessibile posto a confine con l'abitazione del bene che precede e che ha accesso solo tramite questa oltre a scale di accesso ai piani superiori; al piano primo da un ampissimo unico locale oltre a scale di accesso al piano superiore; al secondo o sottotetto da un ampissimo unico locale.

A corredo dell'immobile è compreso ampio resede esclusivo sia sul lato sud che nord dell'immobile.

Tutto il fabbricato è allo stato grezzo per l'intero, intonato solo esternamente, privo di infissi, impianti e di ogni rifinitura interna ed esterna o tramezzatura interna delle stanze, senza tinteggiatura delle pareti d'ambito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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)

Bene personale derivante da devoluzione testamentaria del padre ed ex lege della madre e successivamente oggetto di atto di divisione ed accettazione dell'eredità per Notaio CHIOSTRINI Giulio Rep. 27558 del 30/12/2013.

## CONFINI

---

Confini: a sud corte a comune, particella 130 sub 8 (resede) e 9 (porzione occupata dalla pubblica via); a ovest, particella 130 sub 5 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a nord, particella 131 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a nord particella 433 sub 2 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,80 m	Terra
Cortile	90,00 mq	90,00 mq	0,18	16,20 mq	0,00 m	Esterno
Abitazione	0,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,80 m	Primo
Abitazione	0,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	225,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,20 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7.5 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7.5 Rendita € 406,71 Piano T-1
Dal 19/12/2013 al 30/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 4 Categoria F3 Piano PT-1-2
Dal 30/12/2013 al 31/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 4 Categoria F4 Piano PT-1-2
Dal 31/01/2020 al 26/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 130, Sub. 4 Categoria F3 Piano PT-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale particella 130 sub 4 è stata generata con "VARIAZIONE del 19/12/2013 protocollo n. PT0104768 in atti dal 19/12/2013 per AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40459.1/2013)", in foglio 13, delle particelle 130 sub 1, 130 sub.2, 191, 308, 316, 378, 582, 859, 860.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	130	4		F3					PT-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza catastale in quanto la forma del resede esclusivo a confine con il passo a comune non corrispondeva con l'effettivo stato dei luoghi ed alla conformazione del muro di recinzione esterno.

Si precisa che a seguito di incarico giudiziale, si è provveduto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico al fine di identificare la porzione del resede a comune che risulta occupato dalla pubblica via. E così il previgente subalterno 3, è stato suddiviso in sue porzioni: il subalterno 8 che identifica la parte libera ed il subalterno 9 che identifica la parte occupata dalla strada comunale.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione, privo di ogni finitura o impianto, dei pavimenti e dei rivestimenti e delle partizioni interne.

### PARTI COMUNI

L'immobile presente ha diritto alla corte a comune identificata dal subalterno 8 (corte) e 9 (porzione della corte occupata dalla pubblica via) della particella 130 assieme ad altre unità immobiliari. In precedenza i subalterni 8 e 9 erano identificati dal subalterno 3.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione porzione di fabbricato con facciate libere esposte a nord, sud ed est

Altezza interna utile: oltre 2,90m

Str. verticali: muratura in buone condizioni non intonacata

Solai: in buono stato in latero-cemento

Copertura: a falde con struttura in legno e calcestruzzo di nuova costruzione, con travi lignee a vista

Manto di copertura: tegole in cotto in normale stato di manutenzione

Pareti esterne: rifinite con intonaco prive di imbiancatura

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: assenti

Scale: in c.a. al grezzo

Impianti: tutti assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1961	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE ##LAVORINI ERNESTO##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	27/09/1961	1183	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	19/10/1961		1729
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO REGISTRO PESCIA	27/09/1961	70	290
Dal 19/06/1961	**** Omissis ****	<b>TESTAMENTO ##LAVORINI ERNESTO##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Carlo BELLANDI	07/06/1961	-----	-----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	19/06/1961		1041
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		REGISTRO PESCIA	16/06/1961	1863	187
Dal 17/04/1964	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE EREDITA' TACITA ##LAVORINI ERNESTO##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Cleto QUIRICI	14/04/1964		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	17/04/1964		949
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/1991 al	**** Omissis ****	<b>RIUNIONE USUFRUTTO ##BARTOLINI ARMIDA##</b>			



28/05/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/10/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/05/2007 al 30/12/2013	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b> [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO PESCIA	27/05/2008	55/205	8
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	11/07/2008	3836	2231
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
REGISTRO PESCIA	27/05/2008	55	205		
Dal 30/12/2013 al 30/12/2013	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE EREDITA' TACITA'</b> [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CHIOSTRINI GIULIO	30/12/2013	27588	12074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	16/01/2014	195	162
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
REGISTRO PISTOIA	16/01/2014	322	1T		
Dal 30/12/2013 al 09/11/2020	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CHIOSTRINI GIULIO	30/12/2013	27558	12074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	16/01/2014	192	159
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



		REGISTRO PESCIA	16/01/2014	322	1T
Dal 09/11/2020 al 26/05/2020	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE PISTOIA	14/10/2020	2048	2020
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	09/11/2020	4835	3228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre e dante causa degli attuali proprietari come segue: nuda proprietà per testamento pubblico del di lei padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Massa e Cozzile il 4/12/1893 e ivi deceduto in data 27/03/1961 per Not. Carlo BELLANDI ricevuto in data 28/11/1958 rep.135 e di cui al verbale del 7/06/1961 registrato a Pescia il 16/6/1961 al num.1863 vol.187 e ivi trascritto al Reg.Part.489/1041 del 19/06/1961; relativa successione n.70 vol.290 registrata a Pescia e ivi trascritta al Reg.Part.497/1729 del 19/10/1961; accettazione di eredità tacita per Not. Cleto QUIRICI del 14/4/1964 registrata a Pescia il 17/4/1964 al n.1802 vol.192 ed ivi trascritta al Reg.Part.579/949 del 17/04/1964; l'usufrutto, costituito a favore della madre sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù del predetto testamento, si è consolidato alla nuda proprietà alla morte di quest'ultima il 28/10/1991. Fanno parte dei beni successori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i mappali 129 e 130 del foglio 13 come indicato nell'accettazione di eredità del 1964.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 26/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PESCIA il 09/11/2020  
Reg. gen. 4835 - Reg. part. 3228

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: NB il pignoramento è trascritto anche sulla corte a comune con altre unità rappresentata al Catasto Fabbricati in foglio 13 particella 130 sub 3, BCNC (corte) a comune dei subalterni 4,5,6. A seguito di aggiornamento dell'elaborato planimetrico il previgente subalterno 3, BCNC corte a comune, attualmente è identificato dal subalterno 8 (corte) e 9 (porzione della corte occupata dalla pubblica via) della particella 130.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, a importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

1) pignoramento, euro 294,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il vigente Regolamento Urbanistico, classifica l'area che ricomprende i beni immobili in oggetto all'interno delle zone edificate, definite B2, così come disciplinate all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile non risulta agibile in quanto al grezzo privo di ogni finitura o impianto.

L'immobile edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 risulta essere stato oggetto di opere di rialzamento ed incremento di un piano a seguito di DIA depositata in data 23/07/2005 prot.8106 rubricata come PE 142/2005.

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio:

- non ultimazione dei lavori di cui all'ultimo titolo edilizio;
- variazioni e/o traslazioni delle aperture;
- mancata realizzazione della tramezzatura interna;
- realizzazione della scala interna in una diversa posizione rispetto al progetto;
- dimensionamenti delle aperture diversi rispetto al progetto;
- al piano terra frazionamento di piccola porzione che è stata accorpata al terra tetto adiacente, da rimuovere;
- assenza del giunto sismico a confine dell'abitazione adiacente
- opere strutturali realizzate in difformità al progetto depositato presso il Genio Civile al prot. 26849 del 13/12/2005.

Le opere strutturali, sebbene collaudate, sembrano essere state realizzate diversamente dal progetto depositato presso il Genio Civile. Inoltre, risulta assente il giunto sismico a confine con l'altra abitazione del lotto 1 che non era oggetto dell'intervento strutturale.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla data odierna si stimano in euro 15000 le spese per le opere di ripristino e le sanatorie urbanistiche: di demolizione delle tramezzature interne che delimitano il locale di sgombero e relativo corridoio del lato ovest; di chiusura del varco di accesso all'altra abitazione adiacente; dei necessari titoli edilizi in sanatoria, compresi di onorari professionali, sanzioni ed oneri concessori.

Si stimano inoltre in aggiuntivi euro 25000 le spese per opere e le sanatorie strutturali. Tali somme sono già state detratte dal valore di stima del bene.

I calcoli analitici fatti per arrivare, per ciascun lotto, a determinare i costi occorrenti per sanare gli abusi e le difformità accertate, costi scorporati dal prezzo base di stima, risultano allegati alla presente relazione. Si precisa che, sono stati redatti in forza delle dichiarazioni rese dalle parti nelle pratiche edilizie e che, pertanto, potrebbero essere non esaustivi.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Ad oggi non conosciuti o non presenti.



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19



## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su magazzino di forma rettangolare ed accessori, posto in Comune di Massa e Cozzile, all'interno di via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane, composto da un unico locale ad un solo piano, realizzato in struttura metallica, libero su tre lati ed attaccato per un lato ad altro fabbricato industriale, compreso accessori posti sul resede pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Risultava mancante la trascrizione dell'accettazione dell'eredità dei danti causa: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non eseguita all'atto di divisione per Not. Giulio CHIOSTRINI del 30/12/2013 rep.27558 con note Reg.Part.162 e 161 del 2014; relativamente all'eredità della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il predetto atto risulta essere stata eseguita per quote errate.

A seguito di incarico giudiziale è stata trascritta, per giuste quote, l'accettazione dell'eredità dei danti causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forma dell'atto di divisione con note Reg.Part.162 e 161 del 2014 del Notaio Chiostrini.

Tale accettazione è stata trascrizione presso le Conservatoria di Pescia in data 8/4/2022 al Reg. Part.1269 per il sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al Reg.Part.1268 per la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## 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)

Il bene risulta bene personale derivante da devoluzione testamentaria del padre ed ex lege della madre ed esclusivo a seguito del successivo contratto di divisione per atto del notaio Chiostrini del 30 dicembre 2013 rep.n. 27558 fasc. n. 12074.



## CONFINI

---

Confini: a nord, particella 1070 condominio; a sud, particella 130 subalterno 7 di cui alla presente; a est, corte a comune di cui al sub.8, particella 529, 424, 643 e 1087; a ovest, particella 389, 670, 403, 396, 390.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	0,00 mq	275,00 mq	1,00	275,00 mq	4,60 m	Terra
Passaggio coperto	0,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	4,60 m	Esterno
Resede	445,00 mq	445,00 mq	0,18	80,10 mq	0,00 m	Esterno
Legnaia	0,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,00 m	Esterno
Tettoia chiusa	0,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	4,30 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>383,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>383,10 mq</b>		

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolar si sono impiegati i valori OMI ultimi disponibili che sono relativi al secondo semestre del 2020.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>07/10/1987</b> al <b>19/12/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 13, Part. 308 Categoria EU Superficie catastale ,, mq Graffato 582, 859
Dal <b>19/12/2013</b> al <b>14/10/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 13, Part. 130, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 370 Superficie catastale ,, mq Rendita € 401,29
Dal <b>14/10/2014</b> al <b>31/01/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 13, Part. 130, Sub. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 392 Superficie catastale ,, mq Rendita € 992,01 Piano T
Dal <b>31/01/2020</b> al <b>27/05/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 13, Part. 130, Sub. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 392 Superficie catastale ,, mq Rendita € 992,01 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale particella 130 sub 7 è stata generata con "VARIAZIONE del 19/12/2013 protocollo n. PT0104768 in atti dal 19/12/2013 per AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40459.1/2013)", in foglio 13, delle particelle 130 sub 1, 130 sub.2, 191, 308, 316, 378, 582, 859, 860.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	130	6		C2	11	392	432 mq	992,01 €	PT	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza catastale fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria presente in banca dati telematica: la tettoia laterale di pertinenza in realtà è stata chiusa con pannellatura metallica sandwich da rimuovere in quanto abusiva.

Si precisa che a seguito di incarico giudiziale, si è provveduto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico al fine di identificare la porzione del resede a comune che risulta occupato dalla pubblica via. E così il previgente subalterno 3, è stato suddiviso in sue porzioni: il subalterno 8 che identifica la parte libera ed il subalterno 9 che identifica la parte occupata dalla strada comunale.



## STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in normale stato di manutenzione, ma in stato di totale abbandono.

## PARTI COMUNI

L'immobile presente ha diritto alla corte a comune identificata dal subalterno 8 (corte) e 9 (porzione della corte occupata dalla pubblica via) della particella 130 assieme ad altre unità immobiliari. In precedenza i subalterni 8 e 9 erano identificati dal subalterno 3.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di divisione del 30/12/2013 per Not. CHIOSTRINI Giulio rep. 27558 si riconosce, a favore del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, "il diritto di attingimento acqua per uso civile, tramite motore e pompa, dal pozzo esistente sulla particella 130 sub.6 assegnata con l'atto in parola" alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed "a favore dell'abitazione identificata dalla particella 130 sub.5" assegnata al sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale servitù risulta trascritta a Pescia in data 16/01/2014 al Reg.Part.160 e Reg.Gen.193.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: magazzino con facciate libere esposte a nord – est – ovest  
Altezza interna utile: oltre 4 m circa  
Str. verticali: struttura metallica senza basamento in ca  
Solai: in buono stato  
Copertura: a falde in pannelli sandwich e struttura metallica  
Pavimentazione interna: battuto di cemento  
Infissi esterni metallici  
Impianto elettrico non funzionante



Esposizione: tettoia chiusa laterale con facciate libere esposte a nord – sud -ovest – parete cieca sul confine est  
Altezza interna utile: oltre 4,60m  
Str. verticali: struttura metallica con basamento in ca  
Solai: in buono stato  
Copertura: a falde in pannelli sandwich e struttura metallica  
Pavimentazione interna: battuto di cemento  
Infissi esterni metallici  
Impianti dismessi

Esposizione: legnaia, facciate libere esposte a nord – sud- ovest, parete cieca sul confine est  
Altezza interna utile: circa 2 m  
Str. verticali: muratura di ridotte dimensioni  
Solai: in laterizio scempio  
Pavimentazione interna: al rustico con parziale battuto in cemento  
Infissi esterni metallici  
Impianti nessuno solo lampada esterna non funzionante



## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presumibilmente, ma in stato di abbandono senza chiusure esterne.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1996 al 19/08/1996	**** Omissis ****	TESTAM [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Ciro LENZI	03/12/1996	39858	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	10/12/1996	4409	2772
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
REGISTRO PESCIA	10/12/1996	1145			





Dal 19/08/1996 al 28/05/2007	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b> [REDACTED] ##			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO REGISTRO PESCIA	20/08/1996	73	124
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	10/11/1997	4069	2673
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	UFFICIO REGISTRO PESCIA	20/02/1997	73	124	
Dal 28/05/2007 al 30/12/2013	**** Omissis ****	<b>SUCCESSI</b> [REDACTED] ##			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO REGISTRO PESCIA	27/05/2008	55/205	8
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	11/07/2008	3836	2231
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	REGISTRO PESCIA	27/05/2008	55	205	
Dal 30/12/2013 al 30/12/2013	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not Giulio CHIOSTRINI	30/12/2013	27558	12074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	16/01/2014	193	160
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	REGISTRO PESCIA	16/01/2014	322	1T	
Dal 30/12/2013 al 30/12/2013	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'</b> [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giulio CHIOSTRINI	30/12/2013	27558	12074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	CONSERVATORIA PESCIA	16/01/2014	195	162	
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REGISTRO PESCIA	16/01/2014	322	1T
Dal 30/12/2013 al 09/11/2020	**** Omissis ****	<b>CONTRATTO DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giulio CHIOSTRINI	30/12/2013	27558	12074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	16/01/2014	159	192
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		REGISTRO PESCIA	16/01/2014	322	1T
Dal 09/11/2020 al 28/05/2020	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE PISTOIA	17/10/2020	2048	2020
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	09/11/2020	4835	43228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono figli del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'eredità si è devoluta per testamento olografo datato 23 settembre 1991, pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Ciro LENZI di Montecatini Terme in data 3 dicembre 1996 rep. 39.858, registrato a Pescia il 10 dicembre 1996 al n. 1145, e trascritto a Pescia in data 10 dicembre 1996 al n. 2772 Reg. Part. relativamente alla quota di 1/2 sul complesso produttivo compreso l'allora mappale 308. L'altra quota di 1/2 di proprietà sul predetto complesso produttivo è pervenuta per successione legittima della

madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta a Massa e Cozzile in data 28/05/2007.

Non risultava, quindi, mai essere stata trascritta l'accettazione di eredità tacita per i beni in oggetto e segnatamente particella 130 sub.6 ex mappale 308.

Ai fini della continuità delle trascrizioni si rileva quanto segue.

Risultava mancata per il bene presente l'accettazione dell'eredità del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto quella in atti del Not. Chiostrini è relativa ai soli terreni citati nella divisione. Risultava, poi, da correggere anche l'accettazione dell'eredità della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto quella eseguita per Not. Chiostrini è relativa ai fabbricati oggetto di divisione, ossia le due abitazioni ed il magazzino di cui alle particelle 130 sub.4, 5 e 6 oltre ai BCNC di cui al sub 3 (attualmente identificato dai sub 8 e 9), ma per la quota dell'intera proprietà e non per l'effettivo quota di 1/2 per il solo bene di cui alla presente ossia il sub 6.

A seguito di incarico giudiziale è stata trascritta l'accettazione dell'eredità dei danti causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forma dell'atto di divisione del Notaio Chiostrini con note Reg.Part.162 e 161 del 2014.

Tale accettazione è stata trascritta presso la Conservatoria di Pescia in data 8/4/2022 al Reg. Part.1269 per il sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al Reg.Part.1268 per la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 26/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCIA il 05/12/2008

Reg. gen. 6400 - Reg. part. 1564

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Spese: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 6,45 %

Rogante: RUSSO Francesco

Data: 01/12/2008

N° repertorio: 2645

N° raccolta: 1757

Note: L'ipoteca risulta essere iscritta sulle particelle censite al Catasto Fabbricati in foglio 13 mappali 191, 308, 316, 378, 582, 859, 860 che in precedenza identificavano il più ampio complesso immobiliare attualmente identificato dal sub 8, 9, 6 e 7 del mappale 130.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a Pescia il 09/11/2020

Reg. gen. 4835 - Reg. part. 3228

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: NB il pignoramento è trascritto anche sulla corte a comune con altre unità rappresentata al

Catasto Fabbricati in foglio 13 particella 130 sub 3, BCNC (corte) a comune dei subalterni 4,5,6 che attualmente è identificata dai sub 8 e 9 a seguito di aggiornamento.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteca volontaria e di n.1 pignoramento a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, a importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 2) pignoramento, euro 294,00.

NB L'originaria ipoteca è stata iscritta sul resede di cui al mappale 308 prima dell'edificazione dell'attuale fabbricato in forza di Permesso a Costruire n. 20 del 21 maggio 2009 per l'installazione di struttura precaria retrattile ad uso deposito.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il vigente Regolamento Urbanistico classifica l'area, che ricomprende i beni immobili in oggetto, all'interno delle zone edificate, definite B2, così come disciplinate all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dalla cartografia allegata al PS del Comune di Massa e Cozzile si evince che il lotto, ove sorge il magazzino, ricade in ambito vincolato ai sensi delle D.Lgs.42/2004 art.142 lett. c), ma nell'istruttoria comunale e nella relazione tecnica allegata si dichiara che tale vincolo non sussiste. Nella cartografia PIT della Regione Toscana, con valenza paesaggistica, tale vincolo al contrario sussiste.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Le opere di costruzione del magazzino sono state eseguite in forza del Permesso a Costruire n. 20 del 21 maggio 2009 per l'installazione di struttura precaria retrattile ad uso deposito.

Dalla cartografia allegata al PS del Comune di Massa e Cozzile si evince che il lotto, ove sorge il magazzino, ricade in ambito vincolato ai sensi delle D.Lgs.42/2004 art.142 lett. c), ma nell'istruttoria comunale e nella relazione tecnica allegata si dichiara che tale vincolo non sussiste. Nella cartografia PIT della Regione Toscana con valenza paesaggistica tale vincolo al contrario sussiste.

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

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

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio:

- tipologia di struttura non precaria ma fissa;
- altezza interna maggiore di quella assentita;
- diverso dimensionamento della struttura;
- presenza di tettoia di collegamento con altro capannone fissa ma assentita come rimovibile e chiusa sui lati;
- presenza di superfici impermeabilizzate con pavimentazione esterna oltre quelle assentite da rimuovere conformemente al PC 20/2009;
- assenza delle vasche di compensazione per i volumi idraulici sottratti all'invaso da realizzare come in PC 20/2009.

Alla data odierna si stima una spesa di circa euro 35.000,00 necessaria per l'accertamento di conformità in sanatoria così come disciplinato dall'articolo 209 della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 ed anche paesaggistica, comprese le opere di ripristino o mitigazione, fra le quali la rimozione delle pareti della tettoia chiusa abusivamente.

I calcoli analitici fatti per arrivare, per ciascun lotto, a determinare i costi occorrenti per sanare gli abusi e le difformità accertate, costi scorporati dal prezzo base di stima, risultano allegati alla presente relazione. Si precisa che, sono stati redatti in forza delle dichiarazioni rese dalle parti nelle pratiche edilizie e che, pertanto, potrebbero essere non esaustivi.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Ad oggi non conosciuti o non presenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19  
Piena proprietà terra-tetto ad uso civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato a schiera, posto in Comune di Massa e Cozzile, loc. Margine Coperta, via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane. Detta abitazione è costituita da ampio resede esterno sul lato nord e molto più ampio a sud con tettoia e porticato. Detto immobile è costituito; al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio sotto-scale e servizio igienico, oltre a scala di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e scala per accedere al sottotetto; al secondo piano sottotetto da locale mansarda con cucina, cameretta e wc, oltre ripostiglio sul lato nord e balcone sul lato sud.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 130, Sub. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 338.445,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolar si sono impiegati i valori OMI ultimi disponibili che sono relativi al secondo semestre del 2020.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19	225,63 mq	1.500,00 €/mq	€ 338.445,00	100,00%	€ 338.445,00
Valore di stima:					€ 338.445,00

Valore di stima: € 338.445,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 272.678,25**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso aziendale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Pietro Mascagni n.4, via Vangile n.19

Piena proprietà su edificio industriale facente parte di un più ampio complesso produttivo, da terra a tetto, posto in Comune di Massa e Cozzile, fra via Mascagni e via Vangile, con accesso da entrambe le vie e precisamente: da resede esclusivo da via Mascagni e da corte a comune da via Vangile. Detta unità industriale è disposta da terra a tetto, da sottosuolo a cielo, libera sui quattro lati, e corredata da ampissimo resede esclusivo sui lati sud ed ovest, molto più piccolo ad est verso via Vangile. Il lato nord è invece a confine con altre unità immobiliari sempre di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sono presenti sull'ampissima corte esclusiva una serie di locali accessori: tettoia sul confine sud, locale deposito, altro locale deposito sul confine est, una cabina ENEL, pensiline, tettoie e porticato in aderenza al fabbricato sui lati sud e ovest, varie tettoie in aggetto su tutti i lati del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 130, Sub. 7, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 2.096.010,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolar si sono impiegati i valori OMI ultimi disponibili che sono relativi al secondo semestre del 2020.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Complesso aziendale Massa e Cozzile (PT) - via Pietro Mascagni n.4, via Vangile n.19	2994,30 mq	700,00 €/mq	€ 2.096.010,00	100,00%	€ 2.096.010,00
Valore di stima:					€ 2.096.010,00

Valore di stima: € 2.096.010,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	85000,00	€
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 1.696.608,50**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19  
Piena proprietà su terra-tetto ad uso residenziale in corso di costruzione, facente parte di una più ampia schiera, posto in Comune di Massa e Cozzile, loc. Margine Coperta, via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane. Detta abitazione è costituita al piano terra da un unico ampissimo ambiente, locale di sgombero e relativo corridoio non accessibile posto a confine con l'abitazione del bene che precede e che ha accesso solo tramite questa oltre a scale di accesso ai piani superiori; al piano primo da un ampissimo unico locale oltre a scale di accesso al piano superiore; al secondo o sottotetto da un ampissimo unico locale. A corredo dell'immobile è compreso ampio resede esclusivo sia sul lato sud che nord dell'immobile. Tutto il fabbricato è allo stato grezzo per l'intero, intonacato solo esternamente, privo di infissi, impianti e di ogni rifinitura interna ed esterna o tramezzatura interna delle stanze, senza tinteggiatura delle pareti d'ambito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 130, Sub. 4, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 250.110,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolar si sono impiegati i valori OMI ultimi disponibili che sono relativi al secondo semestre del 2020.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19	238,20 mq	1.050,00 €/mq	€ 250.110,00	100,00%	€ 250.110,00
Valore di stima:					€ 250.110,00

Valore di stima: € 250.110,00





## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40000,00	€
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 185.099,00**

Nella stima presente essendo l'immobile al grezzo da rifinire si è impiegato un indice di deprezzamento minore in quanto non vi sono finiture da sostituire.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19  
Piena proprietà su magazzino di forma rettangolare ed accessori, posto in Comune di Massa e Cozzile, all'interno di via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane, composto da un unico locale ad un solo piano, realizzato in struttura metallica, libero su tre lati ed attaccato per un lato ad altro fabbricato industriale, compreso accessori posti sul resede pertinenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 130, Sub. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 229.860,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19	383,10 mq	600,00 €/mq	€ 229.860,00	100,00%	€ 229.860,00
				Valore di stima:	€ 229.860,00

Valore di stima: € 229.860,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	35000,00	€
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 160.381,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si è provveduto, così come richiesto dal GE, alla trascrizione dell'atto del Not. Chiostrini Giulio del 30.12.2013 Rep.27558, come accettazione tacita dell'eredità di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i beni del lotto 2) e lotto 4), in quota di 1/4 ciascuno, a favore dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e così assieme per la quota di 1/2 dell'intero;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i beni del lotto 2) e lotto 4), in quota di 1/4 ciascuno, a favore dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e così assieme per la quota di 1/2 dell'intero.

Tali formalità sono state trascritte alla Conservatoria di Pescia in data 8/4/2022: per il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Reg.Part.1269; per la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Reg.Part.1268.

Relativamente alla corte comune sub. 3 particella 130, attualmente identificata dai sub. 8 e 9 a seguito dell'aggiornamento eseguito per incarico del GE, si precisa che trattasi di bene comune non censibile, che risulta essere stata oggetto anche di trascrizione del pignoramento eseguito in data 9/11/2020, Pescia Reg.Part.3228 Reg.Gen.4835, ma non di quello eseguito in data 9/01/2020, Pescia Reg.Part.48 Reg.Gen.88. Detto bene risulta intestato senza quote ai debitori, in quanto proprietari delle unità immobiliari a favore del quale detto bene risulta asservito. Tale corte a comune, tramite la quale avviene l'accesso alla pubblica via, risulta quindi essere pertinenza dell'abitazione del lotto 1), del fabbricato in corso di costruzione di cui al lotto 3), del magazzino di cui al lotto 4). Tale fattispecie risulta anche dall'atto di divisione del Not. Chiostrini del 2013 ed anche dal relativo elenco subalterni assegnati, allegato all'elaborato planimetrico del 19/12/2013. Tanto sopra premesso si può asserire che detta corte risulta essere intestata ai debitori, senza quote assegnate, in quanto bene comune non censibile a comune fra gli immobili identificati dai subalterni mappale 130:

- sub.4 unità in corso di costruzione, lotto 3);
  - sub.5, abitazione con anche altra corte esclusiva, lotto 1);
  - sub.6, locale di deposito o magazzino, lotto 4);
- e che per tali immobili, lotti 1), 3) e 4), il presente B.C.N.C., può qualificarsi come unità pertinenziale.

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.

Quarrata, li 13/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Benesperi Gianluca

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.678,25**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 130, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	225,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terra-tetto abitativo, alla data dei sopralluoghi svolti, era in buono stato di manutenzione, ad eccezione del locale di deposito e relativo corridoio del piano terreno che sono al grezzo e che non fanno parte del bene presente sebbene in uso a questo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà terra-tetto ad uso civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato a schiera, posto in Comune di Massa e Cozzile, loc. Margine Coperta, via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane. Detta abitazione è costituita da ampio resede esterno sul lato nord e molto più ampio a sud con tettoia e porticato. Detto immobile è costituito; al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio sotto-scale e servizio igienico, oltre a scala di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e scala per accedere al sottotetto; al secondo piano sottotetto da locale mansarda con cucina, cameretta e wc, oltre ripostiglio sul lato nord e balcone sul lato sud.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era occupato dal debitore e dalla sua famiglia, oltre che dalle sig.re **** Omissis **** rispettivamente zia e madre della sig.ra **** Omissis ****, moglie del sig.re **** Omissis ****. Le signore **** Omissis ****, di età avanzata, risultano essere allettate ed inferme.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.696.608,50**

<b>Bene N° 2 - Complesso aziendale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Pietro Mascagni n.4, via Vangile n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso aziendale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 130, Sub. 7, Categoria D1	<b>Superficie</b>	2994,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in normale stato di manutenzione, ma in totale abbandono. Si sono rilevate infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto in più punti, in tali corrispondenze risultavano deteriorati o localmente crollati i controsoffitti interni.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su edificio industriale facente parte di un più ampio complesso produttivo, da terra a tetto, posto in Comune di Massa e Cozzile, fra via Mascagni e via Vangile, con accesso da entrambe le vie e precisamente: da resede esclusivo da via Mascagni e da corte a comune da via Vangile. Detta unità industriale è disposta da terra a tetto, da sottosuolo a cielo, libera sui quattro lati, e corredata da ampissimo resede esclusivo sui lati sud ed ovest, molto più piccolo ad est verso via Vangile. Il lato nord è invece a confine con altre unità immobiliari sempre di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****. Sono presenti sull'ampissima corte esclusiva una serie di locali accessori: tettoia sul confine sud, locale deposito, altro		

	locale deposito sul confine est, una cabina ENEL, pensiline, tettoie e porticato in aderenza al fabbricato sui lati sud e ovest, varie tettoie in aggetto su tutti i lati del fabbricato.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era utilizzato dal debitore. Durante uno dei sopralluoghi si è però rilevato che alcuni locali del piano terreno erano utilizzati dalla soc. VITASAFER s.r.l., ma il cui contratto di locazione risultava risolto da tempo, come anche confermato dall'Agenzia delle Entrate. Alla data dei sopralluoghi non risulta essere svolta alcuna attività produttiva all'interno dei locali.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.099,00

<b>Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 130, Sub. 4, Categoria F3	<b>Superficie</b>	238,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione, privo di ogni finitura o impianto, dei pavimenti e dei rivestimenti e delle partizioni interne.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su terra-tetto ad uso residenziale in corso di costruzione, facente parte di una più ampia schiera, posto in Comune di Massa e Cozzile, loc. Margine Coperta, via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane. Detta abitazione è costituita al piano terra da un unico ampissimo ambiente, locale di sgombero e relativo corridoio non accessibile posto a confine con l'abitazione del bene che precede e che ha accesso solo tramite questa oltre a scale di accesso ai piani superiori; al piano primo da un ampissimo unico locale oltre a scale di accesso al piano superiore; al secondo o sottotetto da un ampissimo unico locale. A corredo dell'immobile è compreso ampio resede esclusivo sia sul lato sud che nord dell'immobile. Tutto il fabbricato è allo stato grezzo per l'intero, intonacato solo esternamente, privo di infissi, impianti e di ogni rifinitura interna ed esterna o tramezzatura interna delle stanze, senza tinteggiatura delle pareti d'ambito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.381,00

<b>Bene N° 4 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Vangile n.19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 130, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	383,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in normale stato di manutenzione, ma in stato di totale		

	abbandono.
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su magazzino di forma rettangolare ed accessori, posto in Comune di Massa e Cozzile, all'interno di via Vangile n.19, con accesso da detta via tramite corte a comune con altre unità immobiliari urbane, composto da un unico locale ad un solo piano, realizzato in struttura metallica, libero su tre lati ed attaccato per un lato ad altro fabbricato industriale, compreso accessori posti sul resede pertinenziale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal sig.re **** Omissis **** presumibilmente, ma in stato di abbandono senza chiusure esterne.

