
TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Romoli Riccardo, nella procedura 3/2019

****Omissis****

In data 30/01/2020, il sottoscritto Geom. Romoli Riccardo, con studio in Viale Europa, 7 - 51017 - Pescia (PT), email studioromoli@tin.it, PEC riccardo.romoli@geopec.it, Tel. 0572 477619, Fax 0572 477619, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

****Omissis****

- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T

****Omissis****



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio Melani) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita dalla porzione ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato nella parte centrale del complesso.

La porzione in esame, raggiungibile sia dal n°c°93 che dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso all'intero complesso e spazi comuni, è composta da un unico ampio locale ad uso laboratorio-deposito. Il tutto corredato da resede pertinenziale esclusiva sul fronte ovest e da altra piccola resede trapezoidale sul fronte nord.

L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.35 circa ai lati e di ml.7.30 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.4.35 dal pavimento.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinano: a nord, propr.**** Omissis ****; ad est, propr.**** Omissis ****; ad ovest e a sud, altra propr.**** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	550,00 mq	612,00 mq	1,00	612,00 mq	4,35 m	TERRA
Resede esclusiva	117,00 mq	117,00 mq	0,10	11,70 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				623,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				623,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1975 al 14/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 2 Categoria D1
Dal 01/01/1992 al 14/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3
Dal 14/09/2009 al 31/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 5 Categoria D1
Dal 14/09/2009 al 25/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 3 Categoria E
Dal 31/10/2011 al 03/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 5 Categoria D1
Dal 03/09/2012 al 25/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 6 Categoria F2
Dal 25/09/2012 al 09/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 7 Categoria F2
Dal 25/09/2012 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 11 Categoria E
Dal 09/12/2013 al 12/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 12

		Categoria F2
Dal 12/05/2014 al 22/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 16 Categoria F2
Dal 23/06/2014 al 19/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 22 Categoria F2
Dal 19/02/2015 al 28/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 24 Categoria F2
Dal 28/12/2015 al 14/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 26 Categoria F2
Dal 14/01/2016 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 28 Categoria F2
Dal 24/11/2017 al 23/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 28 Categoria F2 Superficie catastale , mq
Dal 24/01/2018 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 31 Categoria F2
Dal 26/03/2019 al 02/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 36 Categoria E
Dal 26/03/2019 al 02/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 34 Categoria E
Dal 02/05/2019 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 45 Categoria D7 Rendita € 1.504,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	233	45		D7				1504 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare qui descritta vanta proporzionali diritti sui beni comuni non censibili catastalmente rappresentati dai mappali: 233 sub.19 (corte comune ai subalterni 29, 30, 44 e 45) e 233 sub.47 (corte comune ai subalterni 42, 44 e 45).

(Ved. elaborato planimetrico, All.4/C).

PATTI

L'unità immobiliare in oggetto, risulta in uso alla società **** Omissis **** in forza di contratto di locazione descritto al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile".

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame, di vecchia costruzione, si presenta internamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione, consone all'uso che ne viene attualmente fatto.

La copertura è stat oggetto di un intervento di manutenzione, con il quale sono stati sostituiti i pannelli in ondulato di eternit, con pannelli sandwich in lamiera grecata.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono quelle che per legge sono da considerarsi tali, quali ad esempio strutture, copertura, impianti comuni.

Gli spazi esterni a comune, consistono in due porzioni di piazzale, una contigua alla resede esclusiva ubicata sul fronte nord del capannone (raggiungibile dal n°c°93 della via Colmate del Cerro), l'altra contigua in direzione sud alla resede esclusiva posta sul fronte ovest dello stesso. Il tutto come indicato al paragrafo "Dati catastali".

Per quanto riguarda gli impianti, da segnalare la presenza di un impianto comune a servizio dell'intero complesso industriale relativo all'allacciamento idrico, costituito da due vasche di raccolta (una contenente l'acqua proveniente dall'acquedotto, l'altra alimentata da un pozzo artesiano) con relative pompe e tubazioni di distribuzione.

Attualmente l'unità in oggetto non risulta allacciata al predetto impianto, in quanto dette opere sono state poste a carico del promittente acquirente sul preliminare di compravendita sopra citato, concedendo la parte promittente venditrice il diritto di utilizzare le tubazioni condominiali relative alle varie utenze che insistono su piazzali a comune e/o sui resedi a comune in uso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, non sono state rilevate servitù trascritte a favore e/o a carico dell'immobile in oggetto.

Sul citato preliminare è stato precisato che La società venditrice riserva a favore dell'intero complesso edilizio perpetua servitù di attraversamento tubazioni e canalizzazioni in genere, a carico sia dell'area interna del magazzino promesso in vendita (per quanto già esistente), sia dell'area esterna esclusiva che delle parti comuni.

Resta inteso che l'immobile qui descritto verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione, come detto di vecchia costruzione (antecedente all'01.09.1967) ha struttura costituita da un telaio in c.a. (travi e pilastri) con fondazioni a plinto (sempre in c.a.), copertura in latero-cemento del tipo "a volta" con catene in acciaio. Le tamponature sono realizzate con muratura di blocchi in cemento, rifinita con intonaco.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale.

La presente unità immobiliare risulta priva al momento di impianti funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/03/2019
- Scadenza contratto: 30/06/2025
- Scadenza disdetta: 30/06/2024

**** Omissis ****.

Sulla base degli affitti correnti in zona per immobili simili, nonché dal raffronto con i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (da €/mq.2,10 ad €/mq.3,00, per superficie utile al mese, per laboratori), il sottoscritto ritiene congruo il canone a regime (€ 21.600,00.- annui) pattuito con il citato contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1976 al 04/11/2011	**** Omissis ****	Atto di assegnazione per scioglimento società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ciro Lenzi	12/10/1976	2414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	27/10/1976		1823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1977 al 04/11/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ciro Lenzi	03/05/1977	3491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	04/05/1977		764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/1978 al 04/11/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Aldo Carrara	14/11/1978	31470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	27/11/1978		2330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/11/2010 al 04/11/2011	**** Omissis ****	Preliminare di vendita ex art.2645 bis C.C.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	03/11/2010	57374	32681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	08/11/2010	5052	3076
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/10/2011 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	31/10/2011	59079	34001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	04/11/2011	4655	2934
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/12/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ruggiero Alberto Rizzi	24/11/2017	42527	9285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	11/12/2017	5776	3789
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia aggiornate al 21/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 11/06/2015
Reg. gen. 2069 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 8,137 %
Rogante: Not.Raffaele Lenzi
Data: 04/06/2015
N° repertorio: 68525
N° raccolta: 39068
Note: Con annotamento r.p.114 dell'08.03.2016, la presente iscrizione è stata annotata di riduzione di somma, in linea capitale da € 1.100.000,00.- ad € 913.000,00.-, e per somma iscritta da € 2.200.000,00.- ad € 1.826.000,00.-
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/02/2019
Reg. gen. 894 - Reg. part. 138
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/02/2019
N° repertorio: 170/2019

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso industriale-artigianale di cui fa parte l'immobile in esame ricade secondo il Regolamento Urbanistico di Ponte Buggianese, in "Zona D1 - Tessuti produttivi esistenti" di cui all'art.77 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (Ved. documentazione urbanistica, All.7/E).

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.

Il capannone di cui l'unità immobiliare costituisce porzione, risale ad epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

Con Comunicazione di Inizio Lavori depositata presso il Comune di Ponte Buggianese in data 26.11.2015 al n°15124, sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria alla copertura con sostituzione del vecchio manto costituito da lastre in eternit.

La predetta unità è stata resa indipendente dall'originario unico complesso industriale, con SCIA per frazionamento con creazione di una nuova unità immobiliare, depositata presso il Comune di Ponte Buggianese in data 04.04.2019 al n°4267 di protoc. (Ved. documentazione urbanistica, All.7/E).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto tra i rilievi metrici eseguiti in sede di sopralluogo e gli unici elaborati grafici assentiti (allegati alla SCIA protoc.4267/2019), sono state rilevate le seguenti modeste difformità: l'elaborato grafico riporta una misura interna del lato corto del capannone errata (ml.14.70, a fronte di quella rilevata da ml.15.06 a ml.15.11); sul predetto elaborato sono state rappresentate sulla parete sud del capannone, n°3 finestre (sia sulle piante che sui prospetti), mentre in realtà le finestre sono due (manca quella centrale); la finestra ubicata affianco del portone d'ingresso (sul prospetto ovest del capannone) non è stata riportata sul citato elaborato grafico.

Essendo già stata chiusa la predetta pratica edilizia con comunicazione di fine lavori, per la regolarizzazione delle citate difformità sarà necessario depositare presso il Comune di Ponte Buggianese una CILA a sanatoria, con per una spesa (comprensiva di oneri tecnici) pari a circa € 3.000,00.-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Niente da segnalare.



**** Omissis ****.



**** Omissis ****

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio Melani) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita dalla porzione ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato nella parte centrale del complesso. La porzione in esame, raggiungibile sia dal n°c°93 che dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso all'intero complesso e spazi comuni, è composta da un unico ampio locale ad uso laboratorio-deposito. Il tutto corredato da resede pertinenziale esclusiva sul fronte ovest e da altra piccola resede trapezoidale sul fronte nord. L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.35 circa ai lati e di ml.7.30 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.4.35 dal pavimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 45, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 249.000,00

Il complesso industriale-artigianale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è situato nella frazione "Vione" del Comune di Ponte Buggianese (PT), in zona prevalentemente agricola, servita da viabilità secondaria mediante la quale risulta sufficientemente collegata alle principali arterie locali. La stessa è situata a circa 2,5 kmt. in direzione sud rispetto al centro cittadino di Ponte Buggianese, e alla medesima distanza dal casello autostradale di Chiesina Uzzanese.

Nonostante il complesso non sia inserito in una zona prettamente industriale, gli immobili ivi presenti suscitano un certo interesse commerciale verso le piccole-medie attività, dovuto principalmente ai modesti prezzi correnti (sia per l'acquisto che per l'affitto) certamente più abbordabili rispetto a quelli richiesti nelle zone dedicate all'industria e all'artigianato poste nei territori comunali confinanti.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili, valori riscontrati a seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari e professionisti locali operanti nel settore immobiliare. Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non sono emersi comparabili validi per la destinazione d'uso in esame, se non i preliminari di compravendita riguardanti alcune delle unità immobiliari oggetto della presente stima (tra cui quella qui trattata).

Il sottoscritto ha inoltre visionato:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "E2 - Suburbana/Vione, Anchione, ponte di Mingo", e per la quale la

citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (laboratori) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.450,00.- ad un massimo di €/mq.550,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Vione, Anchione, Ponte di Mingo", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (capannoni produttivi) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.240,00.- ad un massimo di €/mq.400,00.-.

E' stato altresì tenuto conto ovviamente delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dell'epoca di costruzione/ristrutturazione, dello stato manutentivo dell'unità immobiliare e dell'edificio, delle sue caratteristiche costruttive e della sua ubicazione.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Capannone Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T	623,70 mq	400,00 €/mq	€ 249.480,00	100,00%	€ 249.000,00
				Valore di stima:	€ 249.000,00

Valore di stima: € 249.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%
Costi per regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 233.000,00

Le indagini svolte presso agenzie immobiliari hanno rilevato un solo annuncio per immobili ad uso artigianale con caratteristiche simili a quelli presenti nel complesso immobiliare in esame; il prezzo richiesto per tale immobile è pari ad €/mq.700,00.- circa (Ved. comparabili All.15/E).

Alla luce dei dati emersi dalle indagini svolte, ponderate le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame ed in particolare l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo, l'accessibilità, e il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare qui descritta il valore unitario di €/mq.400,00.-.





All'importo stimato ha poi detratto i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica, come sopra quantificati in complessivi € 3.000,00.- circa.

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la liberazione e la disponibilità degli immobili, il sottoscritto ritiene corretto infine applicare il suddetto deprezzamento pari a circa il 5%.



**** Omissis ****



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



**** Omissis ****

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.



Pescia, li 04/09/2020



ELENCO ALLEGATI:



Il C.T.U.
Geom. Romoli Riccardo

**** Omissis ****



**** OMISSIS ****

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio Melani) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita dalla porzione ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato nella parte centrale del complesso. La porzione in esame, raggiungibile sia dal n°c°93 che dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso all'intero complesso e spazi comuni, è composta da un unico ampio locale ad uso laboratorio-deposito. Il tutto corredato da resede pertinenziale esclusiva sul fronte ovest e da altra piccola resede trapezoidale sul fronte nord. L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.35 circa ai lati e di ml.7.30 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.4.35 dal pavimento. Identificato al catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 45, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso industriale-artigianale di cui fa parte l'immobile in esame ricade secondo il Regolamento Urbanistico di Ponte Buggianese, in "Zona D1 - Tessuti produttivi esistenti" di cui all'art.77 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (Ved. documentazione urbanistica, All.7/E).

Prezzo base d'asta: € 233.000,00

**** Omissis ****

**** OMISSIS ****

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.000,00

Bene N° 9 - Capannone			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro, 93/95, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 45, Categoria D7	Superficie	623,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame, di vecchia costruzione, si presenta internamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione, consone all'uso che ne viene attualmente fatto. La copertura è stat oggetto di un intervento di manutenzione, con il quale sono stati sostituiti i pannelli in ondulato di eternit, con pannelli sandwich in lamiera grecata.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio Melani) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita dalla porzione ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato nella parte centrale del complesso. La porzione in esame, raggiungibile sia dal n°c°93 che dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso all'intero complesso e spazi comuni, è composta da un unico ampio locale ad uso laboratorio-deposito. Il tutto corredato da resede pertinenziale esclusiva sul fronte ovest e da altra piccola resede trapezoidale sul fronte nord. L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.35 circa ai lati e di ml.7.30 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.4.35 dal pavimento.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**** Omissis ****

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**** Omissis ****

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 11/06/2015
Reg. gen. 2069 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 8,137 %
Rogante: Not.Raffaele Lenzi
Data: 04/06/2015
N° repertorio: 68525
N° raccolta: 39068
Note: Con annotamento r.p.114 dell'08.03.2016, la presente iscrizione è stata annotata di riduzione di somma, in linea capitale da € 1.100.000,00.- ad € 913.000,00.-, e per somma iscritta da € 2.200.000,00.- ad € 1.826.000,00.-.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/02/2019
Reg. gen. 894 - Reg. part. 138
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/02/2019
N° repertorio: 170/2019

**** Omissis ****