
TRIBUNALE DI PISTOIA



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

****Omissis****



INCARICO

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.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Giacomo Puccini,21, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Savorniana, piano S1
- ****Omissis****
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Capannori (LU) - Frazione Gragnano, località Villa Lenzi, via Pesciatina, piano T
- ****Omissis****
- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93, piano T
- ****Omissis****
- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T
- **Bene N° 10** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T
- ****Omissis****
- **Bene N° 15** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T
- **Bene N° 16** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T
- ****Omissis****
- **Bene N° 18** - Area urbana ubicata a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,97, piano T

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** - Negozio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Giacomo Puccini,21, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Savorniana, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

Porzione di un più ampio fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Ponte Buggianese (PT), tra la via Giacomo Puccini e la via Savorniana, nei pressi del palazzo comunale. L'edificio, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, risulta in massima parte ad uso residenziale, e per la residua porzione ad uso commerciale e direzionale.

La porzione in esame è costituita da un fondo commerciale situato al pianterreno ed all'estremità nord dell'edificio, composto da tre vani, oltre rispostiglio, antibagno e bagno, corredato da un'ampia area scoperta sui fronti nord ed est, adibita ad area pedonale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Porzione di un più ampio fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Ponte Buggianese (PT), tra la via Giacomo Puccini e la via Savorniana, nei pressi del palazzo comunale. L'edificio, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, risulta in massima parte ad uso residenziale, e per la residua porzione ad uso commerciale e direzionale.

La porzione in esame è costituita da una rimessa al piano interrato composta da un unico vano dotato di basculante, accessibile dalla via Savorniana attraverso rampa carrabile comune dotata di barra automatizzata e successiva corsia-spazio manovra anch'essa a comune con le altre rimesse presenti al medesimo piano.

L'unità in esame è la prima a sinistra scendendo dalla rampa carrabile al piano interrato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

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

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

Confinano: ad est, via Giacomo Puccini; a sud, propr. condominiale e **** Omissis ****; ad ovest, propr. condominiale; a nord, **** Omissis ****; ad ovest, propr. condominiale; s.s.a..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Negozio	69,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	3,10 m	TERRA
Area pedonale	89,00 mq	89,00 mq	0,07	6,23 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				87,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	32,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,46 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI, 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 4 Categoria E
Dal 23/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 3 Categoria E
Dal 30/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 5 Categoria C2 Graffato 282
Dal 30/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 6 Categoria C2
Dal 30/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 7 Categoria C1
Dal 25/01/2002 al 15/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804

		Categoria F1, Cons. mq.1177 Piano T
Dal 15/05/2002 al 22/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 26 Categoria C1, Cons. mq.117 Piano T
Dal 22/06/2007 al 11/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 804, Sub. 43 Categoria C1, Cons. mq.69 Piano T
Dal 11/02/2009 al 21/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 43 Categoria C1, Cons. mq.67 Piano T
Dal 21/05/2009 al 21/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 43 Categoria C1, Cons. mq.69 Piano T
Dal 21/05/2009 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 43 Categoria C1, Cons. mq.69 Piano T
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 43 Categoria C1 Cl.6, Cons. mq.67 Superficie catastale 95 mq Rendita € 1.363,34 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 3 Categoria E
Dal 23/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 4 Categoria E
Dal 30/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 7 Categoria C1
Dal 30/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 6 Categoria C2
Dal 30/12/1998 al 25/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 311, Sub. 5 Categoria C2 Graffato 282
Dal 25/01/2002 al 15/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804 Categoria F1, Cons. mq.1177

		Piano T
Dal 15/05/2002 al 18/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 7 Categoria C6, Cons. mq,33 Piano T
Dal 21/05/2009 al 21/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 7 Categoria C6, Cons. mq,33 Piano T
Dal 21/05/2009 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 7 Categoria C6, Cons. mq,33 Piano T
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 804, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. mq,33 Superficie catastale 33 mq Rendita € 73,29 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	804	43		C1	6	mq,67	95 mq	1363,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili: mappale 804 sub.4 (locale pompe, serbatoi acqua e disimpegno, al piano seminterrato); mappale 804 sub.5 (cortile con accesso e contatori, al pianterreno); mappale 804 sub.6 (resede a comune, al pianterreno).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	804	7		C6	3	mq.33	33 mq	73,29 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili: mappale 804 sub.1 (rampa e corsia autorimesse, scannafosso); mappale 804 sub.4 (locale pompe, serbatoi acqua e disimpegno, al piano seminterrato); mappale 804 sub.5 (cortile con accesso e contatori, al pianterreno); mappale 804 sub.6 (resede a comune, al pianterreno).

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T**

Il fondo in oggetto, in passato sede della locale filiale della Tecnocasa, risulta da tempo inutilizzato.

Lo stesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

La rimessa in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T**

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti dell'edificio che per legge sono da considerarsi tali, quali ad esempio strutture, copertura, impianti comuni.

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili indicati al paragrafo "Dati Catastali".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti dell'edificio che per legge sono da considerarsi tali, quali ad esempio strutture, copertura, impianti comuni.

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili indicati al paragrafo "Dati Catastali".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

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

Resta inteso che lo stesso verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Non sono state rilevate a carico dell'immobile in oggetto, servitù trascritte.

Resta inteso che lo stesso verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

L'edificio condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, realizzato nei primi anni 2000, ha strutture portanti in c.a., tamponature in laterizio, solai dei piani superiori rispetto al terreno e copertura (quest'ultima del tipo piano) in latero c.a.; solai tra interrato e pianterreno di tipo rap.

Le pareti, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco del tipo civile.

I divisori interni dell'unità oggetto di stima sono stati realizzati in cartongesso, con la sola eccezione di quelli del bagno in muratura di laterizio; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, quelli interni in legno tamburato laccato; la pavimentazione del fondo è in mattonelle di gres porcellanato; i rivestimenti dei servizi (bagno ed antibagno) sono in ceramica; sono installati gli impianti idrico, elettrico, di climatizzazione con pompa di calore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

L'edificio condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, realizzato nei primi anni 2000, ha strutture portanti in c.a., tamponature in laterizio, solai dei piani superiori rispetto al terreno e copertura (quest'ultima del tipo piano) in latero c.a.; solai tra interrato e pianterreno di tipo rap.

Le pareti, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco del tipo civile.



La rampa comune di accesso al piano interrato, dotata come detto di sbarra automatizzata, è pavimentata con elementi autobloccanti; la corsia/spazio di manovra comune al piano interrato per l'accesso ai vari garage, è pavimentata con mattonelle in gres, così come la pavimentazione della rimessa in esame.

Lo sporto carrabile di accesso alla rimessa è dotato di basculante in alluminio, le due finestre presenti sono in alluminio e vetro. E' installato l'impianto elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/04/2016
- Scadenza contratto: 31/03/2022
- Scadenza disdetta: 30/09/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

L'unità immobiliare qui descritta risulta locata all'Impresa Individuale **** Omissis ****. Il canone mensile indicato sul contratto risulta congruo (Ved. copia contratto di locazione All.11/1).

Sulla base degli affitti correnti in zona per immobili simili, nonché dal raffronto con i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (da €/mq.2,80 ad €/mq.4,00, per superficie utile al mese, per box), il sottoscritto ritiene congruo il canone di locazione pattuito (€ 1.800,00.- annui) con il citato contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1998 al 28/05/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	30/12/1998	25521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescaia	12/01/1999	156	119
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/05/2009 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	21/05/2009	54851	30734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescaia	28/05/2009	2517	1507
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/05/2009 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	21/05/2009	54851	30734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescaia	25/06/2009	3031	1796
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/11/2017 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	11/12/2007	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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1998 al 28/05/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	30/12/1998	25521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	12/01/1999	156	119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2009 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	21/05/2009	54851	30734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia	28/05/2009	2517	1507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2009 al 11/12/2007	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. Raffaele Lenzi	21/05/2009	54851	30734
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescaia	25/06/2009	3031	1796
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2017 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 Pescaia	11/12/2007	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescaia 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 ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/02/2019
N° repertorio: 170/2019



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

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 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

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame ricade secondo il Regolamento Urbanistico di Ponte Buggianese, in Zona B4 di cui all'art.73 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame ricade secondo il Regolamento Urbanistico di Ponte Buggianese, in Zona B4 di cui all'art.73 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

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. L'immobile risulta agibile.

Il complesso condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di stima, è stato edificato su area di risulta di un preesistente edificio di vecchia costruzione quest'ultimo antecedente al 1° settembre 1967.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'edificio dismesso con ricostruzione del nuovo fabbricato, è stato realizzato in forza della Concessione n°144/99 del 18.12.1999 e della successiva Concessione in Variante n°130/01 del 20.11.2001, entrambe rilasciate dal Comune di Ponte Buggianese alla società **** Omissis ****.

Il fondo commerciale oggetto di stima, è nato dal frazionamento di una preesistente maggiore unità immobiliare in forza della Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Ponte Buggianese in data 18.04.2007 al n°3654 di protoc.gen. (come pratica SUAP).

Successivamente il fondo in esame è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria per la realizzazione di tramezzature interne con Denuncia di Inizio Attività depositata presso il Comune di Ponte Buggianese in data 24.10.2008 al n°12153 di protoc.gen. (come pratica SUAP).

In data 13.02.2009 al n°1624 di protoc.gen. è stata depositata la relativa attestazione di agibilità, sottoscritta dall'Arch. **** Omissis **** di Massa e Cozzile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i citati titoli edilizi (in particolare quelli allegati alla Concessione in Variante n°130/01 del 20.11.2001) ed i rilievi metrici svolti, sono emerse alcune lievi difformità relative al negozio oggetto di stima, ed in particolare: una diversa dimensione delle finestrate; un diverso posizionamento di alcuni pilastri.

Da segnalare inoltre che il piano interrato (dove l'unità immobiliare in esame vanta proporzionali diritti sul bene comune non censibile costituito dal locale pompe, serbatoi acqua e relativo disimpegno), è stato realizzato con un'altezza maggiore di ca. 6 cm.(assentiti ml.2.40, rilevati ml.2.46), non rientranti nella tolleranza del 2% prevista dalla vigente normativa.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante Attestazioni di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 10.11.2014 n°65, s.m.i..

E' opportuno precisare che la sanatoria relativa alla maggior altezza del piano interrato dovrà necessariamente coinvolgere l'intero condominio, preventivamente autorizzata mediante assemblea condominiale e depositata a nome dell'Amministratore Condominiale pro-tempore.

Le spese complessive a carico dell'unità immobiliare oggetto di stima per le due sanatorie, possono quantificarsi in ca. € 3.000,00.-.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

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.

Il complesso condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di stima, è stato edificato su area di risulta di un preesistente edificio di vecchia costruzione (ex Cinema) quest'ultimo antecedente al 1° settembre 1967.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'edificio dismesso con ricostruzione del nuovo fabbricato, è stato realizzato in forza della Concessione n°144/99 del 18.12.1999 e della successiva Concessione in Variante n°130/01 del 20.11.2001, entrambe rilasciate dal Comune di Ponte Buggianese alla società **** Omissis ****.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i citati titoli edilizi ed i rilievi metrici svolti, è emersa una lieve difformità nell'altezza del piano interrato (assentita ml.2.40, rilevata ml.2.46)

Tale difformità può essere regolarizzata mediante Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 10.11.2014 n°65, s.m.i..

E' opportuno precisare che la sanatoria relativa alla maggior altezza del piano interrato, che riguarda l'intero piano, dovrà necessariamente coinvolgere l'intero condominio, preventivamente autorizzata mediante assemblea condominiale e depositata a nome dell'Amministratore Condominiale pro-tempore.

Le spese a carico della rimessa oggetto di stima per le suddetta sanatoria, possono quantificarsi in ca. € 1.000,00.-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI,21, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Capannori (LU) - Frazione Gragnano, località Villa Lenzi, via Pesciatina, piano T

DESCRIZIONE

Vari appezzamenti di terreno edificabili uniti tra loro in un unico corpo dalla forma pressochè trapezoidale, posti in Comune di Capannori (LU), frazione "Gragnano", località "Villa Lenzi", in angolo tra la via Pesciatina (SS n°435) e la strada vicinale delle Corti (da quest'ultima accessibile), con sovrastante un villino unifamiliare in corso di costruzione. La predetta area, comprensiva dell'ingombro del fabbricato, ha una superficie catastale complessiva di mq.4.986.

L'edificio in corso di costruzione, è elevato di due piani fuori terra oltre piano interrato; allo stato attuale risultano completate le opere di scavo, le fondazioni, lo scannafosso, le strutture verticali, gli orizzontamenti, le scale di collegamento interne dei vari piani. Per il completamento delle strutture manca la sola copertura.

Con Determinazione del dirigente del Servizio Governo del Territorio del Comune di Capannori n°471 del 06.04.2007, veniva approvato il Progetto Unitario n°22/06 per la realizzazione sull'area in esame di quattro alloggi unifamiliari, oltre ad un'area di parcheggio di proprietà privata e ad uso pubblico quest'ultima ubicata lungo la via Pesciatina (SS n°435) e oggi catastalmente rappresentata da porzione del mappale 445.

I quattro edifici in progetto, tutti di tipo unifamiliare e liberi sui quattro lati, erano composti da: un'abitazione disposta sui due piani (PT/1°), per una superficie coperta complessiva di mq.214 circa; una rimessa al pianterreno della superficie coperta di mq.27 circa; locali accessori al piano interrato per una superficie coperta di mq.147 circa; un porticato della superficie coperta di mq.22 circa. Era inoltre prevista per il fabbricato in corso di costruzione un'area pertinenziale esclusiva di mq.559 circa, e per gli altri tre fabbricati in progetto una resede esclusiva di mq.650 circa a edificio.

Prima della richiesta per la riattivazione del Progetto Unitario, dovrà essere regolarizzata una difformità inerente il vano tecnico, meglio descritta al paragrafo "Conformità urbanistica". Una volta ottenuta la sanatoria, potrà essere depositata istanza per ottenere il rinnovo del Progetto Unitario a suo tempo approvato, con il conseguente rilascio del Permesso di Costruire per il completamento in primis delle opere di urbanizzazione (parcheggio ed aree di uso pubblico e relative opere di mitigazione) e per la realizzazione/completamento degli edifici.

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 ****, propr.**** Omissis ****; ad est, via Pesciatina (SS n°435); a sud e ad ovest, strada vicinale delle Corti; s.s.a..

CONSISTENZA

Dato il particolare criterio di stima impiegato per la valutazione del complesso immobiliare, per la sua consistenza si rimanda a quanto dettagliatamente indicato al paragrafo "Stima" e all'allegato "Stima Bene 4" (Ved. All.13).

L'area in esame è situata lungo la via Pesciatina (SS n°435), a circa 1 kmt. in direzione Lucca dalla frazione Lappato del Comune di Capannori, nei pressi della struttura turistico-ricettiva "Hotel Country Club/Ristorante Palo Alto", in un gradevole contesto collinare. Il progetto a suo tempo approvato dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione del Piano Unitario, prevede la realizzazione dei quattro edifici su più terrazzamenti, seguendo il naturale declivio del terreno, posto in posizione elevata rispetto alla predetta strada statale.

La località è caratterizzata, oltre che dalla gradevole campagna tipica di questa zona, anche dalla presenza di alcuni insediamenti residenziali con tipologia monofamiliare, in parte ottenuti da recupero di edifici di vecchia costruzione, in parte di nuova edificazione.

La zona risulta piuttosto apprezzata sul mercato immobiliare locale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1979 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 144
Dal 08/07/1979 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 90
Dal 08/07/1979 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 106
Dal 10/12/2002 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 106
Dal 10/12/2002 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 144
Dal 10/12/2002 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 90
Dal 13/01/2004 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 144
Dal 13/01/2004 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 90
Dal 13/01/2004 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 106
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 449
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 446
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 445
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 444
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 447
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 443
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 448
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 441
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 442
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 453
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 450
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 445
Dal 14/11/2008 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 452
Dal 14/11/2008 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni

		Fg. 49, Part. 454
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 443
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 449
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 444
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 446
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 441
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 445
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 454
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 442
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 447
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 446
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 452
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 453
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 453
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 448
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 449
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 450
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 448
Dal 15/01/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 445
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 444
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 453
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 448
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 447
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 454
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni

		Fg. 49, Part. 443
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 446
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 441
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 452
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 450
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 445
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 449
Dal 04/08/2011 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 442
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 450 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,00.25 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,11
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 444 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,00.27 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,07
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 452 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,00.05 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,02
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 447 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,08.11 Reddito dominicale € 4,19 Reddito agrario € 3,56
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 446 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,00.33 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,09
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 448 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,00.53 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,23

Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 442 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,06.20 Reddito dominicale € 2,40 Reddito agrario € 1,60
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 441 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,09.72 Reddito dominicale € 3,76 Reddito agrario € 2,51
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 443 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,07.81 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 2,02
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 454 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,00.56 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,14
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 453 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,00.11 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 449 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,02.85 Reddito dominicale € 1,47 Reddito agrario € 1,25
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 445 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,13.07 Reddito dominicale € 5,06 Reddito agrario € 3,38

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

49	443				Seminativo	3	00.07.81 mq	3,03 €	2,02 €
49	441				Seminativo	3	00.09.72 mq	3,76 €	2,51 €
49	442				Seminativo	3	00.06.20 mq	2,4 €	1,6 €
49	454				Seminativo	3	00.00.56 mq	0,22 €	0,14 €
49	445				Seminativo	3	00.13.07 mq	5,06 €	3,38 €
49	452				Vigneto	2	00.00.05 mq	0,03 €	0,02 €
49	449				Vigneto	2	00.02.85 mq	1,47 €	1,25 €
49	453				Seminativo	3	00.00.11 mq	0,04 €	0,03 €
49	448				Vigneto	2	00.00.53 mq	0,27 €	0,23 €
49	450				Vigneto	2	00.00.25 mq	0,13 €	0,11 €
49	444				Seminativo	3	00.00.27 mq	0,1 €	0,07 €
49	446				Seminativo	3	00.00.33 mq	0,13 €	0,09 €
49	447				Vigneto	2	00.08.11 mq	4,19 €	3,56 €

Corrispondenza catastale

Il fabbricato unifamiliare in corso di costruzione sul mappale 443, non risulta accampionato.

Il locale tecnico in corso di costruzione sul mappale 445, non risulta accampionato.

PRECISAZIONI

La superficie della lottizzazione su cui è prevista, come da atto unilaterale d'obbligo, la realizzazione delle aree a parcheggio e a verde (che resteranno in proprietà privata ma saranno di uso pubblico), non sono è stata considerata ai fini valutativi, se non per l'onere derivante dal completamento delle opere ivi previste.

STATO CONSERVATIVO

Il cantiere, interamente recintato, risulta da tempo inattivo. Al suo interno, i terreni si presentano in stato di abbandono, coperti di vegetazione infestante.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rimanda a quanto contenuto nell'atto unilaterale d'obbligo derivante da scrittura privata autenticata dal Not.Francesca De Santis di Lucca in data 27.05.2008, rep.6620, racc.4726, trascritta a Lucca il 29.05.2008 al n°5491 reg.part., con cui l'allora proprietaria società **** Omissis ****, si obbligava per se e suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione così come definite e stabilite sul Progetto Unitario dell'intervento approvato dall'Amministrazione Comunale, ed in particolare un parcheggio, le aree a verde e le conseguenti opere di mitigazione; tali aree, una volta urbanizzate, resteranno di proprietà privata ad uso pubblico, con conseguente obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria (Ved. copia All.6/B).

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, non sono emerse servitù trascritte a favore o contro gli immobili in esame. Resta inteso che gli stessi saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in corso di costruzione, come detto pressoché completato nelle strutture (con la sola eccezione della copertura), ha fondazioni del tipo a platea, scannafossi, telaio (travi e pilastri) e scale interne di collegamento in c.a.. I solai sono in latero c.a..

Il vano tecnico con le relative scale di collegamento tra la quota parcheggio e l'area edificabile, il muro a retta ed il muretto delimitanti rispettivamente ad ovest e ad est l'area da destinare a parcheggio di uso pubblico, sono tutte strutture realizzate anch'esse in c.a..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1990 al 31/05/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not.Giuseppe Losito	19/12/1990	31893	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	29/12/1990	18342	13339
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/1995 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Giuseppe Losito	26/05/1995	50336	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	31/05/1995	7025	5158
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2002 al 27/01/2004	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Domenico Costantino	10/12/2002	74066	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	08/01/2003	436	349
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2004 al 23/01/2009	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Domenico Costantino	13/01/2004	78589	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	27/01/2004	1396	905
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2009 al 17/08/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. De Santis Francesca	15/01/2009	7014	5069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	23/01/2009	1265	819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2009 al 17/08/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. De Santis Francesca	15/01/2009	7014	5069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	23/01/2009	1266	820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2011 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	04/08/2011	58761	33765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	17/08/2011	13369	8907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2011 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Lenzi	04/08/2011	58761	33765
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	17/08/2011	11368	8906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020		Trasformazione di società			
**** Omissis ****		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 Lucca	11/12/2017	18966	13420
		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 risulta attualmente invariata.

Vengono allegati alla presente relazione i titoli di provenienza (Ved. All.5/C).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in esame ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Capannori, tra le "Aree a prevalente destinazione residenziale-saturazione" di cui all'art.20 delle relative N.T.A..

Il citato art.20 stabilisce che "Per il completamento dei fabbricati autorizzati e non ultimati, originati da Progetto unitario decaduto, e per i quali si sia perfezionato l'inizio dei lavori, dovrà essere presentata un'istanza di Progetto Unitario convenzionato per il completamento dell'originario Progetto Unitario già autorizzato, sulla medesima perimetrazione dello stesso, ove sia prevista la realizzazione degli spazi ad uso pubblico" (Ved. documentazione urbanistica All.7/C).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Con Determinazione del dirigente del Servizio Governo del Territorio del Comune di Capannori n°471 del 06.04.2007, veniva approvato il Progetto Unitario n°22/06 per la realizzazione sull'area in esame di quattro alloggi unifamiliari, oltre ad un'area di parcheggio di proprietà privata e ad uso pubblico quest'ultima ubicata lungo la via Pesciatina (SS n°435) e oggi catastalmente rappresentata da porzione del mappale 445.

Con atto unilaterale d'obbligo derivante da scrittura privata autenticata dal Not.Francesca De Santis di Lucca in data 27.05.2008, rep.6620, racc.4726, trascritta a Lucca il 29.05.2008 al n°5491 reg.part., l'allora proprietaria società [REDACTED] si obbligava per se e suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione così come definite e stabilite sul predetto Progetto Unitario, ed in particolare un parcheggio, le aree a verde e le conseguenti opere di mitigazione; tali aree, una volta urbanizzate, resteranno di proprietà privata ad uso pubblico, con conseguente obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'atto d'obbligo stabiliva inoltre che le aree ad uso pubblico e le relative opere di mitigazione, dovevano essere realizzate entro cinque anni dalla data di approvazione del Progetto Unitario e comunque prima dell'utilizzo dei fabbricati in progetto e/o di attestare l'abitabilità anche di un singolo edificio dei quattro previsti (Ved. copia atto unilaterale d'obbligo All.6/B).

Con il Permesso di Costruire n°P10/0148 dell'08.04.2011 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n°P10/0148AA del 21.12.2010, titoli edilizi entrambi rilasciati dal Comune di Capannori alle società [REDACTED] [REDACTED] volturati in data 11.10.2011 alla " [REDACTED] ", veniva autorizzato l'intervento di cui al citato Progetto Unitario, sia per quanto riguarda la costruzione dei quattro edifici residenziali, sia per le opere di urbanizzazione su area privata da destinare ad uso pubblico. In forza di tale Permesso l'Immobiliare Costruzioni spa, dava inizio all'intervento, realizzando parte delle opere di urbanizzazione (parcheggio con relative opere di contenimento, locale tecnico e scale di accesso al lotto) ed il fabbricato attualmente presente sull'area.

Sia il citato Permesso di Costruire, sia il predetto Progetto Unitario, risultano ad oggi decaduti, essendo trascorsi i termini di validità degli stessi. Per poter proseguire l'intervento risulta pertanto necessario, come previsto dall'art.20 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, presentare "un'istanza di Progetto Unitario convenzionato per il completamento dell'originario Progetto Unitario già autorizzato, sulla medesima perimetrazione dello stesso, ove sia prevista la realizzazione degli spazi ad uso pubblico".

(Ved. documentazione urbanistica All.7/C).

Dai rilievi svolti durante i sopralluoghi sono emerse alcune lievi difformità riguardanti il corpo di fabbrica, ubicato nei pressi del parcheggio da destinare ad uso pubblico, comprendente il vano tecnico e le scale di collegamento tra la quota parcheggio e la sovrastante quota del terreno edificabile. Tali difformità consistono in

una maggiore altezza del corpo contenente il vano tecnico di circa 20 cm., che dovranno essere regolarizzate mediante Attestazione di Conformità in Sanatoria e relativa Autorizzazione Paesaggistica a Sanatoria. Il costo per tali incombenze è quantificabile in complessivi € 7.000,00.-, importo comprensivo di oneri tecnici e sanzioni. Sono state inoltre rilevate lievi difformità planimetriche nell'edificio attualmente in corso di costruzione, rientranti comunque nelle tolleranze previste dalla vigente normativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non sono presenti oneri ne vincoli condominiali.

****Omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio [redacted]) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", ricompreso tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita dalla porzione nord-est di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato all'estremità nord-est del complesso, nei pressi dell'incrocio tra le due vie sopra citate.

La porzione in esame risulta attualmente priva di accesso indipendente. La stessa è infatti raggiungibile esclusivamente tramite l'unità immobiliare confinante ad ovest (mappale 233 sub.44, quest'ultima con accesso tramite corte comune dal n°c°93 della via Colate del Cerro), per mezzo di una porta pedonale presente sulla parete di sperazione interna tra le due unità.

L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da un unico locale, peraltro privo di finestre. Il tutto corredato da resede pertinenziale esclusiva di forma triangolare sul fronte est dell'edificio.

Teoricamente è possibile realizzare uno sporto carrabile sulla parete esterna est dell'unità che affaccia sulla predetta resede esclusiva, creando così un accesso indipendente raggiungibile dalla via Risaia. Essendo però tale resede separata dalla via Risaia da un piccolo appezzamento di terreno di proprietà di terzi, tale operazione è vincolata alla concessione da parte dei confinanti di una servitù di passo, anche se di modesta entità (ca. 2 metri).

L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.3.70 circa ai lati e di ml.5.85 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.3.70 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 ad ovest e a sud, altra propr. **** Omissis ****; ad est, propr. **** Omissis ****; s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	170,00 mq	188,00 mq	1,00	188,00 mq	3,70 m	TERRA
Resede esclusiva	29,00 mq	29,00 mq	0,10	2,90 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				190,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,90 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 09/12/2013 al 12/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati

		Sez. ,, Fig. 13, Part. 233, Sub. 12 Categoria F2 Superficie catastale ,, mq
Dal 12/05/2014 al 22/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 233, Sub. 16 Categoria F2
Dal 23/06/2014 al 19/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 233, Sub. 22 Categoria F2
Dal 19/02/2015 al 28/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 233, Sub. 24 Categoria F2
Dal 28/12/2015 al 14/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 233, Sub. 26 Categoria F2
Dal 14/01/2016 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 233, Sub. 28 Categoria F2
Dal 24/11/2017 al 23/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 233, Sub. 28 Categoria F2
Dal 24/01/2018 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 233, Sub. 32 Categoria C2 Cl.2, Cons. mq,176 Superficie catastale 192 mq Rendita € 272,69 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	32		C2	2	mq.176	192 mq	272,69 €	T	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

**** Omissis ****



STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame, di vecchia costruzione, si presenta internamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione, consono all'uso per cui è destinato (magazzino).

La facciata est presenta uno stato conservativo carente e necessita di manutenzione.

La copertura, dotata di impermeabilizzazione, necessita anch'essa di piccole opere di manutenzione per eliminare alcune infiltrazioni.

PARTI COMUNI

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

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 immobiliare non risulta allacciata a tale impianto.

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.

Allo stato di fatto, come già sopra descritto, l'unità risulta accessibile esclusivamente da altra unità immobiliare sempre di proprietà della **** Omissis ****, confinante ad ovest catastalmente rappresentata dal mappale 233 sub.44. La stessa gode pertanto di servitù di passo su tale unità e sulla relativa resede a quest'ultima comune con accesso dal n°c°93 della via Colmate del Cerro.

Teoricamente è possibile realizzare uno sporto carrabile sulla parete esterna est dell'unità oggetto di stima che affaccia sulla propria resede esclusiva, creando così un accesso indipendente raggiungibile dalla via Risaia. Essendo però tale resede separata dalla via Risaia da un piccolo appezzamento di terreno di proprietà di terzi, tale operazione è vincolata alla concessione da parte dei confinanti di una servitù di passo, anche se di modesta entità (ca. 2 metri).

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.

Le pareti divisorie dei due ripostigli sono in muratura di forati in laterizio.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico a norma, della potenza di 80 Kw.

La stessa non è allacciata all'impianto comune di allacciamento all'acquedotto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



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 Pescaia	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 Pescaia aggiornate al 21/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescaia 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.-.



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.

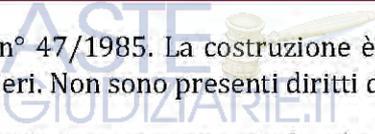


La resede esclusiva dell'unità immobiliare in esame, ricade secondo il predetto R.U.C. in "Zona A2 - Insempiamenti storici minori" di cui all'art.71 delle N.T.A..

Ved. documentazione urbanistica, All.7/E).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

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 18.01.2018 al n°724 di protoc. (Ved. documentazione urbanistica, All.7/E).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'immobile risulta urbanisticamente conforme.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Niente da segnalare.

**** Omissis ****



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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 XXXXXXXXXX) 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

 Aste
 GIUDIZIARIE.it

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°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 (anteriore 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

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			
		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			
		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			
		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			
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			
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			

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).

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.

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 è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Niente da segnalare.



LOTTO 9

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T
- **Bene N° 15** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) 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, accampionato come "unità collabente" in quanto privo dei pannelli di copertura.

La porzione in esame, raggiungibile 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. L'edificio, anche se privo di aree pertinenziali esclusive, affaccia su un ampio piazzale comune ad altre unità immobiliari (sempre di proprietà della **** Omissis ****).

L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.35 circa ai lati e di ml.7.00 ca. al centro; da evidenziare la presenza delle capriate in ferro della struttura della copertura che riducono l'altezza utile di ca. 60/70 cm. al centro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

Porzioni di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituite da:

- parte nord-ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato lungo la via Colmate del Cerro, in angolo con la viabilità comune di accesso al complesso, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, composta da un unico ampio locale al pianterreno dalla forma rettangolare, dotato di tre sporti sul fronte nord e di sei sporti su quello ovest, raggiungibile sia dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso all'intero complesso e spazi comuni, sia direttamente dalla citata via sul lato nord attraverso corte comune con altre unità; tale locale è corredato da un'ampia resede esclusiva lungo

tutto il proprio fronte ovest; l'altezza interna del vano, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.6.50 circa ai lati e di ml.8.70 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.5.96 dal pavimento;

- capannone elevato del solo pianterreno ubicato nella parte nord-est del complesso artigianale, raggiungibile dal cancello segnato dal n°c°93 della via Colmate del Cerro attraverso corte a comune con altre unità immobiliari, comprendente due ampi locali comunicanti tra loro, dotato di quattro sporti carrabili sul fronte ovest dove risulta corredato da un'ampia resede esclusiva su cui insiste un locale tecnico con struttura prefabbricata con, dove sono alloggiati gli impianti condominiali di adduzione e distribuzione dell'acqua per l'intero complesso (cisterne, pompe e tubazioni); i due locali, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, risultano da tempo in disuso; gli stessi, dotati di copertura con struttura a volta, hanno un'altezza utile di ml.3.70 ai lati e di ml.5.60 al centro; sono presenti altresì alcune catene strutturali in acciaio, in corrispondenza delle quali l'altezza si riduce a ml.3.70 circa;

- porzione di un più ampio capannone elevato di due piani fuori terra, ubicato all'estremità sud-est del complesso, raggiungibile attraverso viabilità ed aree a comune con altre unità immobiliari, composta da un ampio locale occupante l'intero primo piano dell'edificio accessibile solo alla pedona per mezzo di una scaletta esterna in ferro situata sulla facciata sud del fabbricato; detto locale, dalla forma rettangolare, è dotato in parte di copertura a volta con struttura in acciaio, ed in parte di una copertura ad una falda; le altezze utili del vano sono da ml.3.40 a ml.5.60 in corrispondenza della volta, e da ml.2.90 a ml.2.40 sotto la copertura a falda unica; nell'angolo nord-ovest del locale è presente un corpo di fabbrica disposto su pianterreno e primo piano, contenente un vecchio impianto montacarichi non più funzionante ed un vano scale oggi murato al pianterreno; è infine presente un piccolo ripostiglio al pianterreno, accessibile dall'esterno dalla corte comune presente sul fronte ovest; anche tale porzione risulta da tempo in disuso ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

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)



BENE N° 15 - CAPANNONE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

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

BENE N° 10 - CAPANNONE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

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

BENE N° 15 - CAPANNONE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

Confinano per la prima porzione descritta: a nord e ad est, altra propr. **** Omissis ****; ad ovest, corte comune; a sud, propr. **** Omissis ****; s.s.a.. Per la seconda porzione descritta: a nord e ad ovest, corte comune; a est, propr. **** Omissis ****; a sud, propr. **** Omissis ****; per la terza porzione descritta: ad ovest, a sud e ad est, affaccio su corte comune; a nord, propr. **** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

BENE N° 10 - CAPANNONE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	270,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	4,35 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	388,00 mq	431,00 mq	1,00	431,00 mq	3,70 m	TERRA
Capannone	448,00 mq	498,00 mq	1,00	498,00 mq	6,50 m	TERRA
Capannone	771,00 mq	857,00 mq	0,82	702,74 mq	3,40 m	PRIMO
Resede esclusiva	409,00 mq	409,00 mq	0,15	61,35 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1693,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1693,09 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

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 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 42 Categoria F2 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

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. 44 Categoria D7 Rendita € 3.977,20 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	233	42		F2					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.10 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.14 (corte comune ai subalterni 17, 20, 23, 27, 44, 38, 39, 40, 41, 42, 43), 233 sub.15 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.18 (corte comune ai subalterni 20, 27, 38, 39, 40, 41, 42, 44), 233 sub.25 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.33 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.46 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.47 (corte comune ai subalterni 42, 44, 45).

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

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	233	44		D7				3977,2 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta rappresentato il locale tecnico sulla resede esclusiva.

Dovrà pertanto essere redatta opportuna denuncia di variazione catastale per l'accampionamento di tale vano.

Per tale incombe è plausibile ipotizzare una spesa di € 1.000,00.-

L'unità immobiliare qui descritta vanta proporzionali diritti sui beni comuni non censibili catastalmente rappresentati dai mappali: 233 sub.10 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.14 (corte comune ai subalterni 17, 20, 23, 27, 44, 38, 39, 40, 41, 42, 43), 233 sub.15 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.18 (corte comune ai subalterni 20, 27, 38, 39, 40, 41, 42, 44), 233 sub.25 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.33 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42), 233 sub.46 (corte comune ai subalterni 44, 38, 39, 40, 41, 42).

Vanta inoltre proporzionali diritti sul seguente bene comune censibile catastalmente rappresentato dal mappale 233 sub.35 (bagno comune ai subalterni 38, 39, 40, 41).

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

PATTI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

Niente da segnalare.

BENE N° 15 - CAPANNONE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto risulta nella disponibilità della società proprietaria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - CAPANNONE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

L'immobile in esame, di vecchia costruzione, si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo stesso è come detto privo della copertura, in quanto con un recente intervento sono stati rimossi e smaltiti i pannelli ondulati in eternit, mai sostituiti con nuovi pannelli.

L'unità, per poter essere riutilizzata, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per riallestire la copertura, sostituire gli infissi e verificare eventuali danni alle strutture ed alla pavimentazione causate dall'esposizione alle intemperie (acqua piovana, sole, gelo). Dovrà inoltre essere sgomberato di tutto il materiale di risulta accatastato al suo interno.

BENE N° 15 - CAPANNONE UBIcato A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

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

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

Le parti comuni dell'edificio sono quelle che per legge sono da considerarsi tali.

L'unità vanta diritti proporzionali su varie aree esterne, come indicate 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.

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

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



BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

Le corti comuni attualmente rappresentate dai mappali 233 sub.14 e 233 sub.15, sono gravate da servitù di passo ed attraversamento tubazioni, derivanti dall'atto Not.Raffaele Lenzi del 13.12.2013, rep.64.589, racc.36.895, trascritto a Pescia il 02.01.2014 ai numeri 11 e 12 regg.partt.

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

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

Le corti comuni attualmente rappresentate dai mappali 233 sub.14 e 233 sub.15, sono gravate da servitù di passo ed attraversamento tubazioni, derivanti dall'atto Not.Raffaele Lenzi del 13.12.2013, rep.64.589, racc.36.895, trascritto a Pescia il 02.01.2014 ai numeri 11 e 12 regg.partt.

Resta inteso che l'immobile qui descritto verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti, comprese quelle derivanti dalla presenza del locale tecnico di alloggiamento cisterne, pompe e relative tubazioni per la distribuzione dell'acqua all'intero complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

Il capannone di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione, come detto di vecchia costruzione, ha struttura metallica (pilastri, capriate e traversi di copertura in acciaio), tamponature con pannelli prefabbricati in cemento, pavimentazione in battuto di cemento.

Il portone di accesso è dotato di un infisso in ferro e vetro; la tamponatura della volta sul prospetto ovest, già costituita da ondulati plastici, è ormai fatiscente. Come detto mancano i pannelli di copertura.

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

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

Il capannone ubicato all'estremità sud-est del complesso immobiliare, ha struttura costituita da un telaio in acciaio (travi e pilastri), copertura in parte a volta e in parte ad una falda (sempre con struttura in acciaio) e sovrastanti pannelli sandwich in lamiera grecata; solaio in cemento e acciaio, tamponature in muratura di blocchi di cemento. La pavimentazione è di tipo industriale.

Il capannone con accesso dal n°c°93 della via Colmate del Cerro, ha struttura in c.a. (travi e pilastri) con tamponature in muratura di blocchi di cemento, copertura in latero cemento del tipo a volta con catene strutturali in acciaio, la pavimentazione è in battuto di cemento.

Il terzo capannone, prospiciente la via Colmate del Cerro, ha struttura in c.a. (travi e pilastri), copertura a volta in struttura metallica e pannelli in lamiera grata; tamponature in muratura di blocchi di cemento; pavimentazione in battuto di cemento.

I tre capannoni sono tutti privi di infissi e di impianti.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

L'immobile risulta libero



BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

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	04/11/2011	4655	2934		

		Immobiliare di Pescia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trasformazione di società					
Dal 11/12/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	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.

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO, 93/95, PIANO T

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	**** Omissis ****	Compravendita			

04/11/2011

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

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

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

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

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 Pescaia 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



ASTE GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

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).

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

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).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

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

Il capannone di cui l'unità immobiliare costituisce porzione, fu realizzato intorno alla metà degli anni settanta in assenza di titoli edilizi.

Lo stesso è stato regolarizzato a seguito di istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47, a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Ponte Buggianese della Concessione a Sanatoria n°458/86 del 22.07.2011.

Successivamente lo stesso è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie depositate presso il Comune di Ponte Buggianese, in forza delle quali inizialmente ne era prevista la demolizione, poi non attuata come regolarmente denunciato con l'ultima variante e deposito stato finale: SCIA protoc.674 del 20.01.2012, SCIA a Variante protoc.3226 del 23.03.2012, SCIA a Variante con deposito stato finale protoc.10385 del 22.09.2012.

(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 elaborati grafici assentiti (allegati alla citata pratica di condono edilizio), non sono emerse difformità.

Da segnalare che la porzione di capannone qui trattata, anche se accatastata separatamente, costituisce urbanisticamente un'unica unità immobiliare con le porzioni artigianali rappresentate dal mappale 233 sub.44 (identificato come Bene 15 sulla presente perizia).

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO, 93/95, PIANO T

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

Entrambi i capannoni elevati del solo pianterreno, di cui fanno parte due delle porzioni immobiliari sopra descritte, sono stati edificati antecedentemente al 1° settembre 1967.

Per quello ubicato lungo la via Comunale del Cerro, è stata inoltre rilasciata la Licenza Edilizia n°29/N del 18.12.1967. Per la regolarizzazione di un ampliamento abusivo realizzato sul medesimo edificio, nonché per la costruzione del capannone elevato di due piani fuori terra (realizzato abusivamente alla metà degli anni settanta), fu promossa istanza al Comune di Ponte Buggianese istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47, a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Ponte Buggianese della Concessione a Sanatoria n°458/86 del 22.07.2011.

Successivamente l'intero edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie depositate presso il Comune di Ponte Buggianese:

- comunicazione ai sensi dell'art.26 ai sensi della L.28.02.1985 n°47, protoc.2148 del 23.04.1993 per opere interne;
- DIA protoc.5077 del 23.05.2007 per opere di manutenzione derivanti da danneggiamenti provocati da incendio;
- Comunicazione Inizio Lavori protoc.8558 del 04.08.2011, per rimozione coperture in eternit e sostituzione con pannelli sandwich in lamiera grata;

- Comunicazione Inizio Lavori protoc.15124 del 26.11.2015, per rimozione coperture in eternit e sostituzione con pannelli sandwich in lamiera grata.

Da segnalare che le porzioni di capannone qui trattate, costituiscono urbanisticamente un'unica unità immobiliare con la porzione rappresentata dal mappale 233 sub.42 (identificato come Bene 10 sulla presente perizia).

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 elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi è stata rilevata una difformità inerente l'edificio disposto su due piani, consistente in un'errata indicazione sulle tavole grafiche del condono edilizio dell'altezza utile del locale del primo piano (assentita ml.2.50, rilevata da ml.3.40 a ml.5.60, e da ml.2.70 a ml.2.90), derivante da un probabile errore di rilievo in fase di presentazione del condono edilizio o dalla presenza (all'epoca) di un controsoffitto.

Tale difformità risulta sanabile mediante deposito di CILA tardiva in Sanatoria, con una spesa complessiva (comprensiva di sanzione e spese tecniche) pari ad € 4.000,00.-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

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

Niente da segnalare.

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

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

Niente da segnalare.

**** Omissis ****





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio XXXXXXXXXX) 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 nord-ovest del complesso.

La porzione in esame, raggiungibile dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso comune, è composta da un unico ampio locale rettangolare ad uso laboratorio-deposito, dotato di servizi igienici, all'interno del quale è stato ricavata una zona delimitata da pareti in cartongesso destinata al commercio al dettaglio. Il tutto corredato da ampia resede pertinenziale esclusiva sul fronte ovest e da altra piccola striscia di resede, anch'essa esclusiva, sul fronte est.

L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.60 circa ai lati e di ml.8.26 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene strutturali in acciaio poste ad un'altezza di ml.4.50 dal pavimento.

Il locale in esame è dotato di due sporti carrabili, uno sul fronte est e l'altro su quello ovest.

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: altra propr.**** Omissis **** su tutti i lati; s.s.a..



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	327,00 mq	367,00 mq	1,00	367,00 mq	4,60 m	TERRA
Resede esclusiva	407,00 mq	407,00 mq	0,06	24,42 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				391,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				391,42 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 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 43 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq,350 Superficie catastale 411 mq Rendita € 650,73 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	43		C2	3	mq.350	411 mq	650,73 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente in atti, non riporta alcune pareti in cartongesso realizzate all'interno del locale. Dovrà pertanto essere predisposta e depositata presso l'Ufficio prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate una denuncia di variazione catastale con allegata nuova planimetria che rispecchi fedelmente lo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare una spesa complessiva, tra oneri tecnici e diritti catastali, pari ad € 500,00.-.

L'unità immobiliare qui descritta vanta proporzionali diritti sui beni comuni non censibili catastalmente rappresentati dal mappale 233 sub.14 (corte comune ai subalterni 17,20, 23, 27,44, 38, 39, 40, 41, 42, 43.
(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, è stato recentemente oggetto di interventi di manutenzione e si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni della porzione di capannone qui descritta, sono quelle in comunione con la residua porzione di edificio, ossia le strutture verticali, la copertura, gli impianti.

Gli spazi esterni a comune, consistono nella viabilità privata di accesso al complesso immobiliare dalla via Colmate del Cerro, dotata di cancello automatizzato segnato dal n°c°95.

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.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La viabilità comune attualmente rappresentata dal mappale 233 sub.14, è gravata da servitù di passo ed attraversamento tubazioni, derivanti dall'atto Not.Raffaele Lenzi del 13.12.2013, rep.64.589, racc.36.895, trascritto a Pescia il 02.01.2014 ai numeri 11 e 12 regg.partt.



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, ha struttura in acciaio, copertura "a volta" in tralicci, traversi e tiranti sempre in acciaio, con sovrastante manto di pannelli grecati; tamponature costituite da pannelli prefabbricati in cemento, pavimentazione di tipo industriale, infissi in alluminio e vetro, portoni in metallo. I divisori interni sono in parte realizzati in muratura di laterizio (per i servizi) in parte in cartongesso.

Sono installati gli impianti idrico ed elettrico.



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: 08/01/2018
- Scadenza contratto: 31/12/2023
- Scadenza disdetta: 31/12/2022



**** 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 (€ 14.400,00.- 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	**** Omissis ****	Preliminare di vendita ex art.2645 bis C.C.			

04/11/2011					
		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 Pescaia	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 Pescaia	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 Pescaia	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).

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.

Il capannone di cui l'unità immobiliare costituisce porzione, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n°61 del 24.06.1976, rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese al Sig. [REDACTED]

Lo stesso è stato successivamente oggetto di vari interventi edilizi in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- comunicazione ai sensi dell'art.26 ai sensi della L.28.02.1985 n°47, protoc.2148 del 23.04.1993 per opere interne;
- DIA protoc.5077 del 23.05.2007 per opere di manutenzione derivanti da danneggiamenti provocati da incendio;
- Comunicazione Inizio Lavori protoc.8558 del 04.08.2011, per rimozione coperture in eternit e sostituzione con pannelli sandwich in lamiera grata;
- Comunicazione Inizio Lavori protoc.12896 del 29.10.2013;
- SCIA protoc.1569 del 08.02.2014 e successiva SCIA a Variante protoc.5062 del 24.04.2014.

La presente unità è stata resa indipendente dall'originaria unica unità immobiliare, con SCIA per frazionamento con creazione di una nuova unità immobiliare, depositata presso il Comune di Ponte Buggianese in data 21.05.2018 al n°6285 di protoc..

Infine per la stessa è stata depositata presso il citato Comune, Attestazione Asseverata di Agibilità in data 27.03.2019 protoc.3908.

(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 elaborati grafici assentiti con le citate pratiche edilizie, sono state rilevate alcune modeste difformità, e precisamente:

- un errata altezza in gronda dell'edificio (riportata sull'elaborato in ml.5.05, rilevata in ml.4.90;

- la mancata rappresentazione sull'elaborato grafico dei divisori realizzati all'interno del locale artigianale.

Tali difformità possono essere sanate con una CILA tardiva, con un costo complessivo (tra sanzioni e spese tecniche) pari ad € 2.500,00.-.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Niente da segnalare.

**** Omissis ****



LOTTO 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Area urbana ubicata a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,97, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita da un'area urbana di natura pianeggiante e dalla forma trapezoidale, della superficie catastale di mq.3.417, interamente recintata, costituente l'estrema porzione est del complesso, con accesso diretto dalla via Colmate del Cerro tramite cancello carrabile segnato dal n°c°97.

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, via Colmate del Cerro; ad est, altra propr. **** Omissis ****; a sud, propr. **** Omissis ****; ad ovest, fosso; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	3417,00 mq	3417,00 mq	1,00	3417,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				3417,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3417,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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 09/12/2013 al 12/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 233, Sub. 12 Categoria F2
Dal 12/05/2014 al 23/06/2014	**** 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 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 678 Categoria F1
Dal 24/11/2017 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 678 Categoria F1, Cons. 3417

		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	678			F1		3417			T	

Corrispondenza catastale

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

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



PATTI

Il terreno 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'area in esame è attualmente utilizzata dalla società locataria quale area pertinenziale dei due contigui edifici anch'essi dalla stessa condotti in locazione, e quindi come deposito e movimentazione mezzi. La stessa risulta consona all'utilizzo pertinenziale che ne viene attualmente fatto.



PARTI COMUNI

Niente da segnalare



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, non sono emerse servitù trascritte a carico e/o a favore dell'area in esame.

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di area nuda, interamente recintata in parte con muro a blocchi splittati (lungo i confini nord ed ovest) ed in parte con rete a maglie sciolte sorretta da pali in legno (lungo i confiniovest e sud).

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00



**** 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./mese 2,10 ad €/mq./mese 3,00, di superficie utile, per laboratori); appurato che l'area in esame può essere considerata alla stregua dell'area pertinenziale di un capannone artigianale, quale il suo attuale utilizzo; applicando il medesimo coefficiente di ragguglio utilizzato per la stima dei terreni pertinenziali dei capannoni, ai valori di locazione sopra indicati dall'OMI, otteniamo:

€/mq./mese 3,00 x 0,07 x mq.3.147 = € 660,87.- (canone mensile)

€ 660,87 x 12 mesi = € 7.930,44.-

Il sottoscritto ritiene pertanto congruo il canone annuo stabilito tra le parti in € 9.600,00.-.

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 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'area urbana in esame, come il resto del complesso artigianale, 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).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Niente da segnalare.



**** Omissis ****

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Giacomo Puccini,21, piano T

Porzione di un più ampio fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Ponte Buggianese (PT), tra la via Giacomo Puccini e la via Savorniana, nei pressi del palazzo comunale. L'edificio, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, risulta in massima parte ad uso residenziale, e per la residua porzione ad uso commerciale e direzionale. La porzione in esame è costituita da un fondo commerciale situato al pianterreno ed all'estremità nord dell'edificio, composto da tre vani, oltre rispostiglio, antibagno e bagno, corredato da un'ampia area scoperta sui fronti nord ed est, adibita ad area pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 804, Sub. 43, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è situato nel centro cittadino di Ponte Buggianese, a pochi metri dal palazzo comunale e ad est dello stesso.

Il fondo commerciale prospetta con tre ampie vetrate sulla via Giacomo Puccini, dalla quale risulta accessibile attraverso la citata area pedonale, e dalla quale gode di un'ottima visibilità.

La zona, ben dotata di servizi pubblici e privati, nonché ben servita da viabilità e parcheggi, risulta sufficientemente appetibile sul mercato immobiliare locale.

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.

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 "D1 - Periferica/Bramalegno, La Torre", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (negozi) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.250,00.- ad un massimo di €/mq.1.550,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Zona Bramalegno, La Torre", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (negozi) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.208,00.- ad un massimo di €/mq.1.396,00.-.

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 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).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Savorniana, piano S1

Porzione di un più ampio fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Ponte Buggianese (PT), tra la via Giacomo Puccini e la via Savorniana, nei pressi del palazzo comunale. L'edificio, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, risulta in massima parte ad uso residenziale, e per la residua porzione ad uso commerciale e direzionale. La porzione in esame è costituita da una rimessa al piano interrato composta da un unico vano dotato di basculante, accessibile dalla via Savorniana attraverso rampa carrabile comune dotata di barra automatizzata e successiva corsia-spazio manovra anch'essa a comune con le altre rimesse presenti al medesimo piano. L'unità in esame è la prima a sinistra scendendo dalla rampa carrabile al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 804, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.000,00

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è situato nel centro cittadino di Ponte Buggianese, a pochi metri dal palazzo comunale e ad est dello stesso.

La rimessa risulta raggiungibile tramite la citata rampa a comune, dalla via Savorniana (traversa della via Giacomo Puccini) attraverso uno stradello condominiale che diparte dalla predetta via Savorniana, e corrente lungo il confine ovest del condominio.

La zona, ben dotata di servizi pubblici e privati, nonché ben servita da viabilità e parcheggi, risulta sufficientemente appetibile sul mercato immobiliare locale.

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.

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 "D1 - Periferica/Bramalegno, La Torre", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (box) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.600,00.- ad un massimo di €/mq.800,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Zona Bramalegno, La Torre", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (box auto & autorimesse) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.535,00.- ad un massimo di €/mq.743,00.-.

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 dello stato manutentivo dell'unità immobiliare e dell'edificio, delle sue caratteristiche costruttive, 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° 1 - Negozio Ponte Buggianese (PT) - Via Giacomo Puccini, 21, piano T	87,23 mq	1.200,00 €/mq	€ 104.676,00	100,00%	€ 105.000,00
Bene N° 2 - Garage Ponte Buggianese (PT) - Via Savorniana, piano S1	35,00 mq	650,00 €/mq	€ 22.750,00	100,00%	€ 23.000,00
				Valore di stima:	€ 128.000,00

Valore di stima: € 128.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 118.000,00

Il sottoscritto non ha come detto individuato atti di compravendita recenti da poter utilizzare come comparabili validi per la presente stima.

Ha ritenuto pertanto corretto, in via prudenziale, impiegare il valore unitario minimo indicato dal Borsinoimmobiliare.it (€ 1.208,00) per la stima del fondo commerciale, mentre il valore medio indicato dal predetto borsino (€ 650,00) per la stima della rimessa, considerando nell'attribuire tale ultimo valore anche un abbattimento di circa un 10% per la presenza del vincolo derivante dal contratto di locazione in essere. In forza di tali importi unitari ha quindi attribuito i valori sopra espressi (Ved. comparabili All.15/A).

Dal valore stimato ha inoltre detratto le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, come sopra quantificate al paragrafo "Conformità urbanistica".

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, dei disagi derivanti dalla regolarizzazione urbanistica, il sottoscritto ritiene corretto infine applicare il suddetto deprezzamento pari al 5%.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Capannori (LU) - Frazione Gragnano, località Villa Lenzi, via Pesciatina, piano T

Vari appezzamenti di terreno edificabili uniti tra loro in un unico corpo dalla forma pressochè trapezoidale, posti in Comune di Capannori (LU), frazione "Gragnano", località "Villa Lenzi", in angolo tra la via Pesciatina (SS n°435) e la strada vicinale delle Corti (da quest'ultima accessibile), con sovrastante un villino unifamiliare in corso di costruzione. La predetta area, comprensiva dell'ingombro del fabbricato, ha una superficie catastale complessiva di mq.4.986. L'edificio in corso di costruzione, è elevato di due piani fuori terra oltre piano interrato; allo stato attuale risultano completate le opere di scavo, le fondazioni, lo scannafosso, le strutture verticali, gli orizzontamenti, le scale di collegamento interne dei vari piani. Per il completamento delle strutture manca la sola copertura. Con Determinazione del dirigente del Servizio Governo del Territorio del Comune di Capannori n°471 del 06.04.2007, veniva approvato il Progetto Unitario n°22/06 per la realizzazione sull'area in esame di quattro alloggi unifamiliari, oltre ad un'area di parcheggio di proprietà privata e ad uso pubblico quest'ultima ubicata lungo la via Pesciatina (SS n°435) e oggi catastalmente rappresentata da porzione del mappale 445. I quattro edifici in progetto, tutti di tipo unifamiliare e liberi sui quattro lati, erano composti da: un'abitazione disposta sui due piani (PT/1°), per una superficie coperta complessiva di mq.214 circa; una rimessa al pianterreno della superficie coperta di mq.27 circa; locali accessori al piano interrato per una superficie coperta di mq.147 circa; un porticato della superficie coperta di mq.22 circa. Era inoltre prevista per il fabbricato in corso di costruzione un'area pertinenziale esclusiva di mq.559 circa, e per gli altri tre fabbricati in progetto una resede esclusiva di mq.650 circa a edificio. Prima della richiesta per la riattivazione del Progetto Unitario, dovrà essere regolarizzata una difformità inerente il vano tecnico, meglio descritta al paragrafo "Conformità urbanistica". Una volta ottenuta la sanatoria, potrà essere depositata istanza per ottenere il rinnovo del Progetto Unitario a suo tempo approvato, con il conseguente rilascio del Permesso di Costruire per il completamento in primis delle opere di urbanizzazione (parcheggio ed aree di uso pubblico e relative opere di mitigazione) e per la realizzazione/completamento degli edifici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 443, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 441, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 442, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 454, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 452, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 453, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 448, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 450, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 444, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 446, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 447, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 282.000,00

Data la particolarità dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ritiene corretto adottare per la valutazione degli stessi il metodo basato sul "valore di trasformazione".

Allega alla presente una relazione esplicativa (STIMA BENE 4, All.13) che forma parte integrante della presente relazione estimativa, contenente motivazioni, assunzioni e conteggi dettagliati sino alla stima del valore di mercato del complesso immobiliare.

ASTE
GIUDIZARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 282.000,00	100,00%	€ 282.000,00

ubicato all'estremità nord-est del complesso, nei pressi dell'incrocio tra le due vie sopra citate. La porzione in esame risulta attualmente priva di accesso indipendente. La stessa è infatti raggiungibile esclusivamente tramite l'unità immobiliare confinante ad ovest (mappale 233 sub.44, quest'ultima con accesso tramite corte comune dal n°c°93 della via Colate del Cerro), per mezzo di una porta pedonale presente sulla parete di sperazione interna tra le due unità. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da un unico locale, peraltro privo di finestre. Il tutto corredato da resede pertinenziale esclusiva di forma triangolare sul fronte est dell'edificio. Teoricamente è possibile realizzare uno sporto carrabile sulla parete esterna est dell'unità che affaccia sulla predetta resede esclusiva, creando così un accesso indipendente raggiungibile dalla via Risaia. Essendo però tale resede separata dalla via Risaia da un piccolo appezzamento di terreno di proprietà di terzi, tale operazione è vincolata alla concessione da parte dei confinanti di una servitù di passo, anche se di modesta entità (ca. 2 metri). L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.3.70 circa ai lati e di ml.5.85 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.3.70 dal pavimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 32, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

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° 7 - Capannone Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93, piano T	190,90 mq	270,00 €/mq	€ 51.543,00	100,00%	€ 51.000,00
				Valore di stima:	€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 48.000,00

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, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare qui descritta il valore unitario di €/mq.270,00.-.

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 ****

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 [redacted] 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

Deprezamenti

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%.

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████ 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, accampionato come "unità collabente" in quanto privo dei pannelli di copertura. La porzione in esame, raggiungibile 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. L'edificio, anche se privo di aree pertinenziali esclusive, affaccia su un ampio piazzale comune ad altre unità immobiliari (sempre di proprietà della **** Omissis ****). L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.35 circa ai lati e di ml.7.00 ca. al centro; da evidenziare la presenza delle capriate in ferro della struttura della copertura che riducono l'altezza utile di ca. 60/70 cm. al centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 42, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 45.000,00

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'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).

- **Bene N° 15** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T

Porzioni di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituite da: - parte nord-ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato lungo la via Colmate del Cerro, in angolo con la viabilità comune di accesso al complesso, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, composta da un unico ampio locale al pianterreno dalla forma rettangolare, dotato di tre sporti sul fronte nord e di sei sporti su quello ovest, raggiungibile sia dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso all'intero complesso e spazi comuni, sia direttamente dalla citata via sul lato nord attraverso corte comune con altre unità; tale locale è corredato da un'ampia resede esclusiva lungo tutto il proprio fronte ovest; l'altezza interna del vano, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.6.50 circa ai lati e di ml.8.70 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.5.96 dal pavimento; - capannone elevato del solo pianterreno ubicato nella parte nord-est del complesso artigianale, raggiungibile dal cancello segnato dal n°c°93 della via Colmate del Cerro attraverso corte a comune con altre unità immobiliari, comprendente due ampi locali comunicanti tra loro, dotato di quattro sporti carrabili sul fronte ovest dove risulta corredato da un'ampia resede esclusiva su cui insiste un locale tecnico con struttura prefabbricata con, dove sono alloggiati gli impianti condominiali di adduzione e distribuzione dell'acqua per l'intero complesso (cisterne, pompe e tubazioni); i due locali, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, risultano da tempo in disuso; gli stessi, dotati di copertura con struttura a volta, hanno un'altezza utile di ml.3.70 ai lati e di ml.5.60 al centro; sono presenti altresì alcune catene strutturali in acciaio, in corrispondenza delle quali l'altezza si riduce a ml.3.70 circa; - porzione di un più ampio capannone elevato di due piani fuori terra, ubicato all'estremità sud-est del complesso, raggiungibile attraverso viabilità ed aree a comune con altre unità immobiliari, composta da un ampio locale occupante l'intero primo piano dell'edificio accessibile solo alla pedona per mezzo di una scaletta esterna in ferro situata sulla facciata sud del fabbricato; detto locale, dalla forma rettangolare, è dotato in parte di copertura a volta con struttura in acciaio, ed in parte di una copertura ad una falda; le altezze utili del vano sono da ml.3.40 a ml.5.60 in corrispondenza della volta, e da ml.2.90 a ml.2.40 sotto la copertura a falda unica; nell'angolo nord-ovest del locale è presente un corpo di fabbrica disposto su pianterreno e primo piano, contenente un vecchio impianto montacarichi non più funzionante ed un vano scale oggi murato al pianterreno; è infine presente un piccolo ripostiglio al pianterreno, accessibile dall'esterno dalla corte comune presente sul fronte ovest; anche tale porzione risulta da tempo in disuso ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 44, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 305.000,00

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° 10 - Capannone Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T	300,00 mq	150,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
Bene N° 15 - Capannone Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T	1693,09 mq	180,00 €/mq	€ 304.756,20	100,00%	€ 305.000,00
				Valore di stima:	€ 350.000,00

Valore di stima: € 350.000,00

ASTE
GIUDIZARIE.it

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%
Costi per regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 328.000,00

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, il sottoscritto ritiene congruo attribuire agli immobili qui descritti il valore unitario di €/mq.150,00.- per il bene 10, ed €/mq.180,00.- per il bene 11.

All'importo stimato ha poi detratto i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica, come sopra quantificati in complessivi € 2.000,00.- 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 ****

LOTTO 14

- **Bene N° 16** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risata, costituita dalla porzione ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato nella parte nord-ovest del complesso. La porzione in esame, raggiungibile dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso comune, è composta da un unico ampio locale rettangolare ad uso laboratorio-deposito, dotato di servizi igienici, all'interno del quale è stata ricavata una zona delimitata da pareti in cartongesso destinata al commercio al dettaglio. Il tutto corredato da ampia resede pertinenziale esclusiva sul fronte ovest e da altra piccola striscia di resede, anch'essa esclusiva, sul fronte est. L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.60 circa ai lati e di ml.8.26 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene strutturali in acciaio poste ad un'altezza di ml.4.50 dal pavimento. Il locale in esame è dotato di due sporti carrabili, uno sul fronte est e l'altro su quello ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 43, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 195.000,00

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° 16 - Capannone Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T	391,42 mq	500,00 €/mq	€ 195.710,00	100,00%	€ 195.000,00
				Valore di stima:	€ 195.000,00

Valore di stima: € 195.000,00

Deprezamenti

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 182.000,00

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, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'unità immobiliare qui descritta il valore unitario di €/mq.500,00.-.

All'importo stimato ha poi detratto i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale, 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 ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 16

- **Bene N° 18** - Area urbana ubicata a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,97, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio XXXXXXXXXX) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita da un'area urbana di natura pianeggiante e dalla forma trapezoidale, della superficie catastale di mq.3.417, interamente recintata, costituente l'estrema porzione est del complesso, con accesso diretto dalla via Colmate del Cerro tramite cancello carrabile segnato dal n°c°97.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 678, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 120.000,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 dell'area sopra descritta, il sottoscritto ritiene corretto considerare la stessa alla stregua di un'area pertinenziale esclusiva di uno dei capannoni presenti nel complesso, applicando al valore unitario attribuito ai due capannoni contigui (Beni 16 e 17) della presente stima, stabilito in €/mq.500,00.-, un coefficiente di raggualio pari al 7% (€/mq.500,00 x 7% = €/mq.35,00). In tale valore è da considerarsi compreso anche l'indice edificatorio residuo presente sull'area.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Area urbana Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,97, piano T	3417,00 mq	35,00 €/mq	€ 119.595,00	100,00%	€ 120.000,00
				Valore di stima:	€ 120.000,00

Valore di stima: € 120.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 120.000,00

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 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Geom. Romoli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Giacomo Puccini, 21, piano T

Porzione di un più ampio fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Ponte Buggianese (PT), tra la via Giacomo Puccini e la via Savorniana, nei pressi del palazzo comunale. L'edificio, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, risulta in massima parte ad uso residenziale, e per la residua porzione ad uso commerciale e direzionale. La porzione in esame è costituita da un fondo commerciale situato al pianterreno ed all'estremità nord dell'edificio, composto da tre vani, oltre rispostiglio, antibagno e bagno, corredato da un'ampia area scoperta sui fronti nord ed est, adibita ad area pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 804, Sub. 43, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame ricade secondo il Regolamento Urbanistico di Ponte Buggianese, in Zona B4 di cui all'art.73 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Savorniana, piano S1

Porzione di un più ampio fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Ponte Buggianese (PT), tra la via Giacomo Puccini e la via Savorniana, nei pressi del palazzo comunale. L'edificio, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, risulta in massima parte ad uso residenziale, e per la residua porzione ad uso commerciale e direzionale. La porzione in esame è costituita da una rimessa al piano interrato composta da un unico vano dotato di basculante, accessibile dalla via Savorniana attraverso rampa carrabile comune dotata di barra automatizzata e successiva corsia-spazio manovra anch'essa a comune con le altre rimesse presenti al medesimo piano. L'unità in esame è la prima a sinistra scendendo dalla rampa carrabile al piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 804, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame ricade secondo il Regolamento Urbanistico di Ponte Buggianese, in Zona B4 di cui all'art.73 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

**** OMISSIS ****

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Capannori (LU) - Frazione Gragnano, località Villa Lenzi, via Pesciatina, piano T

Vari appezzamenti di terreno edificabili uniti tra loro in un unico corpo dalla forma pressochè trapezoidale, posti in Comune di Capannori (LU), frazione "Gragnano", località "Villa Lenzi", in angolo tra la via Pesciatina (SS n°435) e la strada vicinale delle Corti (da quest'ultima accessibile), con sovrastante un villino unifamiliare in corso di costruzione. La predetta area, comprensiva dell'ingombro del fabbricato, ha una superficie catastale complessiva di mq.4.986. L'edificio in corso di costruzione, è elevato di due piani fuori terra oltre piano interrato; allo stato attuale risultano completate le opere di scavo, le fondazioni, lo scannafosso, le strutture

verticali, gli orizzontamenti, le scale di collegamento interne dei vari piani. Per il completamento delle strutture manca la sola copertura. Con Determinazione del dirigente del Servizio Governo del Territorio del Comune di Capannori n°471 del 06.04.2007, veniva approvato il Progetto Unitario n°22/06 per la realizzazione sull'area in esame di quattro alloggi unifamiliari, oltre ad un'area di parcheggio di proprietà privata e ad uso pubblico quest'ultima ubicata lungo la via Pesciatina (SS n°435) e oggi catastalmente rappresentata da porzione del mappale 445. I quattro edifici in progetto, tutti di tipo unifamiliare e liberi sui quattro lati, erano composti da: un'abitazione disposta sui due piani (PT/1°), per una superficie coperta complessiva di mq.214 circa; una rimessa al pianterreno della superficie coperta di mq.27 circa; locali accessori al piano interrato per una superficie coperta di mq.147 circa; un porticato della superficie coperta di mq.22 circa. Era inoltre prevista per il fabbricato in corso di costruzione un'area pertinenziale esclusiva di mq.559 circa, e per gli altri tre fabbricati in progetto una resede esclusiva di mq.650 circa a edificio. Prima della richiesta per la riattivazione del Progetto Unitario, dovrà essere regolarizzata una difformità inerente il vano tecnico, meglio descritta al paragrafo "Conformità urbanistica". Una volta ottenuta la sanatoria, potrà essere depositata istanza per ottenere il rinnovo del Progetto Unitario a suo tempo approvato, con il conseguente rilascio del Permesso di Costruire per il completamento in primis delle opere di urbanizzazione (parcheggio ed aree di uso pubblico e relative opere di mitigazione) e per la realizzazione/completamento degli edifici. Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 443, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 441, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 442, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 454, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 452, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 453, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 448, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 450, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 444, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 446, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 447, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in esame ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Capannori, tra le "Aree a prevalente destinazione residenziale-saturazione" di cui all'art.20 delle relative N.T.A.. Il citato art.20 stabilisce che "Per il completamento dei fabbricati autorizzati e non ultimati, originati da Progetto unitario decaduto, e per i quali si sia perfezionato l'inizio dei lavori, dovrà essere presentata un'istanza di Progetto Unitario convenzionato per il completamento dell'originario Progetto Unitario già autorizzato, sulla medesima perimetrazione dello stesso, ove sia prevista la realizzazione degli spazi ad uso pubblico" (Ved. documentazione urbanistica All.7/C).

Prezzo base d'asta: € 268.000,00

**** Omissis ****

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio [redacted] posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", ricompreso tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita dalla porzione nord-est di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato all'estremità nord-est del complesso, nei pressi dell'incrocio tra le due vie sopra citate. La porzione in esame risulta attualmente priva di accesso indipendente. La stessa è infatti raggiungibile esclusivamente tramite l'unità immobiliare confinante ad ovest (mappale 233 sub.44, quest'ultima con accesso tramite corte comune dal n°c°93 della via Colate del Cerro), per mezzo di una porta pedonale presente sulla parete di sperazione interna tra le due unità. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da un unico locale, peraltro privo di finestre. Il tutto corredato da resede pertinenziale esclusiva di forma triangolare sul fronte est dell'edificio. Teoricamente è possibile realizzare uno sporto carrabile sulla parete esterna est dell'unità che affaccia sulla predetta resede esclusiva, creando così un accesso indipendente raggiungibile dalla via Risaia.

Essendo però tale resede separata dalla via Risaia da un piccolo appezzamento di terreno di proprietà di terzi, tale operazione è vincolata alla concessione da parte dei confinanti di una servitù di passo, anche se di modesta entità (ca. 2 metri). L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.3.70 circa ai lati e di ml.5.85 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.3.70 dal pavimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 32, Categoria C2
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. La resede esclusiva dell'unità immobiliare in esame, ricade secondo il predetto R.U.C. in "Zona A2 - Insediamenti storici minori" di cui all'art.71 delle N.T.A.. Ved. documentazione urbanistica, All.7/E).

Prezzo base d'asta: € 48.000,00

**** 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 ██████████) 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

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) 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, accampionato come "unità collabente" in quanto privo dei pannelli di

copertura. La porzione in esame, raggiungibile 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. L'edificio, anche se privo di aree pertinenziali esclusive, affaccia su un ampio piazzale comune ad altre unità immobiliari (sempre di proprietà della **** Omissis ****). L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.35 circa ai lati e di ml.7.00 ca. al centro; da evidenziare la presenza delle capriate in ferro della struttura della copertura che riducono l'altezza utile di ca. 60/70 cm. al centro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 42, Categoria F2 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).

- **Bene N° 15** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93/95, piano T

Porzioni di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio [REDACTED] posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risara, costituite da: - parte nord-ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato lungo la via Colmate del Cerro, in angolo con la viabilità comune di accesso al complesso, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, composta da un unico ampio locale al pianterreno dalla forma rettangolare, dotato di tre sporti sul fronte nord e di sei sporti su quello ovest, raggiungibile sia dal n°c°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso all'intero complesso e spazi comuni, sia direttamente dalla citata via sul lato nord attraverso corte comune con altre unità; tale locale è corredato da un'ampia resede esclusiva lungo tutto il proprio fronte ovest; l'altezza interna del vano, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.6.50 circa ai lati e di ml.8.70 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.5.96 dal pavimento; - capannone elevato del solo pianterreno ubicato nella parte nord-est del complesso artigianale, raggiungibile dal cancello segnato dal n°c°93 della via Colmate del Cerro attraverso corte a comune con altre unità immobiliari, comprendente due ampi locali comunicanti tra loro, dotato di quattro sporti carrabili sul fronte ovest dove risulta corredato da un'ampia resede esclusiva su cui insiste un locale tecnico con struttura prefabbricata con, dove sono alloggiati gli impianti condominiali di adduzione e distribuzione dell'acqua per l'intero complesso (cisterne, pompe e tubazioni); i due locali, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, risultano da tempo in disuso; gli stessi, dotati di copertura con struttura a volta, hanno un'altezza utile di ml.3.70 ai lati e di ml.5.60 al centro; sono presenti altresì alcune catene strutturali in acciaio, in corrispondenza delle quali l'altezza si riduce a ml.3.70 circa; - porzione di un più ampio capannone elevato di due piani fuori terra, ubicato all'estremità sud-est del complesso, raggiungibile attraverso viabilità ed aree a comune con altre unità immobiliari, composta da un ampio locale occupante l'intero primo piano dell'edificio accessibile solo alla pedona per mezzo di una scaletta esterna in ferro situata sulla facciata sud del fabbricato; detto locale, dalla forma rettangolare, è dotato in parte di copertura a volta con struttura in acciaio, ed in parte di una copertura ad una falda; le altezze utili del vano sono da ml.3.40 a ml.5.60 in corrispondenza della volta, e da ml.2.90 a ml.2.40 sotto la copertura a falda unica; nell'angolo nord-ovest del locale è presente un corpo di fabbrica disposto su pianterreno e primo piano, contenente un vecchio impianto montacarichi non più funzionante ed un vano scale oggi murato al pianterreno; è infine presente un piccolo ripostiglio al pianterreno, accessibile dall'esterno dalla corte comune presente sul fronte ovest; anche tale porzione risulta da tempo in disuso ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 44, 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: € 328.000,00

**** OMISSIS ****

LOTTO 14

- **Bene N° 16** - Capannone ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) 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 nord-ovest del complesso. La porzione in esame, raggiungibile dal n°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso comune, è composta da un unico ampio locale rettangolare ad uso laboratorio-deposito, dotato di servizi igienici, all'interno del quale è stato ricavata una zona delimitata da pareti in cartongesso destinata al commercio al dettaglio. Il tutto corredato da ampia resede pertinenziale esclusiva sul fronte ovest e da altra piccola striscia di resede, anch'essa esclusiva, sul fronte est. L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.60 circa ai lati e di ml.8.26 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene strutturali in acciaio poste ad un'altezza di ml.4.50 dal pavimento. Il locale in esame è dotato di due sporti carrabili, uno sul fronte est e l'altro su quello ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 43, Categoria C2 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: € 182.000,00

**** OMISSIS ****

LOTTO 16

- **Bene N° 18** - Area urbana ubicata a Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,97, piano T

Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita da un'area urbana di natura pianeggiante e dalla forma trapezoidale, della superficie catastale di mq.3.417, interamente recintata, costituente l'estrema porzione est del complesso, con accesso diretto dalla via Colmate del Cerro tramite cancello carrabile segnato dal n°97. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 678, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area urbana in esame, come il resto del complesso artigianale, 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: € 120.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 3/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Giacomo Puccini, 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 804, Sub. 43, Categoria C1	Superficie	87,23 mq
Stato conservativo:	Il fondo in oggetto, in passato sede della locale filiale della Tecnocasa, risulta da tempo inutilizzato. Lo stesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Ponte Buggianese (PT), tra la via Giacomo Puccini e la via Savorniana, nei pressi del palazzo comunale. L'edificio, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, risulta in massima parte ad uso residenziale, e per la residua porzione ad uso commerciale e direzionale. La porzione in esame è costituita da un fondo commerciale situato al pianterreno ed all'estremità nord dell'edificio, composto da tre vani, oltre rispostiglio, antibagno e bagno, corredato da un'ampia area scoperta sui fronti nord ed est, adibita ad area pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Via Savorniana, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 804, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	La rimessa in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Ponte Buggianese (PT), tra la via Giacomo Puccini e la via Savorniana, nei pressi del palazzo comunale. L'edificio, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, risulta in massima parte ad uso residenziale, e per la residua porzione ad uso commerciale e direzionale. La porzione in esame è costituita da una rimessa al piano interrato composta da un unico vano dotato di basculante, accessibile dalla via Savorniana attraverso rampa carrabile comune dotata di barra automatizzata e successiva corsia-spazio manovra anch'essa a comune con le altre rimesse presenti al medesimo piano. L'unità in esame è la prima a sinistra scendendo dalla rampa carrabile al piano interrato.		
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 ****

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 268.000,00

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Frazione Gragnano, località Villa Lenzi, via Pesciatina, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 443, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 441, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 442, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 454, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 452, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 453, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 448, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 450, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 444, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 446, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 447, Qualità Vigneto		
Stato conservativo:	Il cantiere, interamente recintato, risulta da tempo inattivo. Al suo interno, i terreni si presentano in stato di abbandono, coperti di vegetazione infestante.		
Descrizione:	<p>Vari appezzamenti di terreno edificabili uniti tra loro in un unico corpo dalla forma pressochè trapezoidale, posti in Comune di Capannori (LU), frazione "Gragnano", località "Villa Lenzi", in angolo tra la via Pesciatina (SS n°435) e la strada vicinale delle Corti (da quest'ultima accessibile), con sovrastante un villino unifamiliare in corso di costruzione. La predetta area, comprensiva dell'ingombro del fabbricato, ha una superficie catastale complessiva di mq.4.986. L'edificio in corso di costruzione, è elevato di due piani fuori terra oltre piano interrato; allo stato attuale risultano completate le opere di scavo, le fondazioni, lo scannafosso, le strutture verticali, gli orizzontamenti, le scale di collegamento interne dei vari piani. Per il completamento delle strutture manca la sola copertura. Con Determinazione del dirigente del Servizio Governo del Territorio del Comune di Capannori n°471 del 06.04.2007, veniva approvato il Progetto Unitario n°22/06 per la realizzazione sull'area in esame di quattro alloggi unifamiliari, oltre ad un'area di parcheggio di proprietà privata e ad uso pubblico quest'ultima ubicata lungo la via Pesciatina (SS n°435) e oggi catastalmente rappresentata da porzione del mappale 445. I quattro edifici in progetto, tutti di tipo unifamiliare e liberi sui quattro lati, erano composti da: un'abitazione disposta sui due piani (PT/1°), per una superficie coperta complessiva di mq.214 circa; una rimessa al pianterreno della superficie coperta di mq.27 circa; locali accessori al piano interrato per una superficie coperta di mq.147 circa; un porticato della superficie coperta di mq.22 circa. Era inoltre prevista per il fabbricato in corso di costruzione un'area pertinenziale esclusiva di mq.559 circa, e per gli altri tre fabbricati in progetto una resede esclusiva di mq.650 circa a edificio. Prima della richiesta per la riattivazione del Progetto Unitario, dovrà essere regolarizzata una difformità inerente il vano tecnico, meglio descritta al paragrafo "Conformità urbanistica". Una volta ottenuta la sanatoria, potrà essere depositata istanza per ottenere il rinnovo del Progetto Unitario a suo tempo approvato, con il conseguente rilascio del Permesso di Costruire per il completamento in primis delle opere di urbanizzazione (parcheggio ed aree di uso pubblico e relative opere di mitigazione) e per la realizzazione/completamento degli edifici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**** Omissis ****

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 7 - Capannone	
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,93, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 32, Categoria C2	Superficie	190,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame, di vecchia costruzione, si presenta internamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione, consone all'uso per cui è destinato (magazzino). La facciata est presenta uno stato conservativo carente e necessita di manutenzione. La copertura, dotata di impermeabilizzazione, necessita anch'essa di piccole opere di manutenzione per eliminare alcune infiltrazioni.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", ricompreso tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita dalla porzione nord-est di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato all'estremità nord-est del complesso, nei pressi dell'incrocio tra le due vie sopra citate. La porzione in esame risulta attualmente priva di accesso indipendente. La stessa è infatti raggiungibile esclusivamente tramite l'unità immobiliare confinante ad ovest (mappale 233 sub.44, quest'ultima con accesso tramite corte comune dal n°c°93 della via Colate del Cerro), per mezzo di una porta pedonale presente sulla parete di sperazione interna tra le due unità. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da un unico locale, peraltro privo di finestre. Il tutto corredato da resede pertinenziale esclusiva di forma triangolare sul fronte est dell'edificio. Teoricamente è possibile realizzare uno sporto carrabile sulla parete esterna est dell'unità che affaccia sulla predetta resede esclusiva, creando così un accesso indipendente raggiungibile dalla via Risaia. Essendo però tale resede separata dalla via Risaia da un piccolo appezzamento di terreno di proprietà di terzi, tale operazione è vincolata alla concessione da parte dei confinanti di una servitù di passo, anche se di modesta entità (ca. 2 metri). L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.3.70 circa ai lati e di ml.5.85 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.3.70 dal pavimento.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**** 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 ██████) 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



LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 328.000,00

Bene N° 10 - Capannone			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 42, Categoria F2	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame, di vecchia costruzione, si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stesso è come detto privo della copertura, in quanto con un recente intervento sono stati rimossi e smaltiti i pannelli ondulati in eternit, mai sostituiti con nuovi pannelli. L'unità, per poter essere riutilizzata, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per riallestire la copertura, sostituire gli infissi e verificare eventuali danni alle strutture ed alla pavimentazione causate dall'esposizione alle intemperie (acqua piovana, sole, gelo). Dovrà inoltre essere sgomberato di tutto il materiale di risulta accatastato al suo interno.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio [redacted]) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risata, costituita dalla porzione ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato nella parte centrale del complesso, accampionato come "unità collabente" in quanto privo dei pannelli di copertura. La porzione in esame, raggiungibile dal n°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. L'edificio, anche se privo di aree pertinenziali esclusive, affaccia su un ampio piazzale comune ad altre unità immobiliari (sempre di proprietà della **** Omissis ****). L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.35 circa ai lati e di ml.7.00 ca. al centro; da evidenziare la presenza delle capriate in ferro della struttura della copertura che riducono l'altezza utile di ca. 60/70 cm. al centro.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 15 - 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. 44, Categoria D7	Superficie	1693,09 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:	Porzioni di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio [redacted]) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituite da: - parte nord-ovest di un più ampio capannone artigianale elevato del solo pianterreno ed ubicato lungo la via Colmate del Cerro, in angolo con la viabilità comune di accesso al complesso, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, composta da un unico ampio locale al pianterreno dalla forma rettangolare, dotato di tre sporti sul fronte nord e di sei sporti su quello ovest, raggiungibile sia dal n°95 della via Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso all'intero complesso e spazi comuni, sia direttamente dalla citata via sul lato nord attraverso corte comune con altre unità; tale locale è corredato da un'ampia resede esclusiva lungo tutto il proprio fronte ovest; l'altezza interna del vano, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.6.50 circa ai lati e di ml.8.70 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene in acciaio poste ad un'altezza di ml.5.96 dal pavimento; - capannone elevato del solo pianterreno ubicato nella parte nord-est del complesso artigianale, raggiungibile dal cancello segnato dal n°93 della via Colmate del Cerro attraverso corte a comune con altre unità immobiliari, comprendente due ampi locali comunicanti tra loro, dotato di quattro sporti carrabili sul fronte ovest dove risulta corredato da un'ampia resede esclusiva su cui insiste un locale tecnico con struttura prefabbricata con, dove sono alloggiati gli impianti condominiali di adduzione e distribuzione dell'acqua per l'intero complesso (cisterne, pompe e tubazioni); i due locali, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, risultano da tempo in disuso; gli stessi, dotati di copertura con struttura a volta, hanno un'altezza utile di ml.3.70 ai lati e di ml.5.60 al centro; sono presenti altresì alcune catene strutturali in acciaio, in corrispondenza delle quali l'altezza si riduce a ml.3.70 circa; - porzione di un più ampio capannone elevato di due piani fuori terra, ubicato all'estremità sud-est del complesso, raggiungibile attraverso viabilità ed aree a comune con altre unità immobiliari, composta da un ampio locale occupante l'intero primo piano dell'edificio accessibile solo alla pedona per mezzo di una scaletta esterna in ferro situata sulla facciata sud del fabbricato; detto locale, dalla forma rettangolare, è dotato in parte di copertura a volta con struttura in acciaio, ed in parte di una copertura ad una falda; le altezze utili del vano sono da ml.3.40 a ml.5.60 in corrispondenza della volta, e da ml.2.90 a ml.2.40 sotto la copertura a falda unica; nell'angolo nord-ovest del locale è presente un corpo di fabbrica disposto su pianterreno e primo piano, contenente un vecchio impianto montacarichi non più funzionante ed un vano scale oggi murato al pianterreno; è infine presente un piccolo ripostiglio al pianterreno, accessibile dall'esterno dalla corte comune presente sul fronte ovest; anche tale porzione risulta da tempo in disuso ed in cattive condioni di manutenzione e conservazione.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

**** Omissis ****

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.000,00

Bene N° 16 - Capannone			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,95, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 233, Sub. 43, Categoria C2	Superficie	391,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame, di vecchia costruzione, è stato recentemente oggetto di interventi di manutenzione e si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio [redacted]) 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 nord-ovest del complesso. La porzione in esame, raggiungibile dal n°95 della via		

	Colmate del Cerro attraverso viabilità di accesso comune, è composta da un unico ampio locale rettangolare ad uso laboratorio-deposito, dotato di servizi igienici, all'interno del quale è stata ricavata una zona delimitata da pareti in cartongesso destinata al commercio al dettaglio. Il tutto corredato da ampia resede pertinenziale esclusiva sul fronte ovest e da altra piccola striscia di resede, anch'essa esclusiva, sul fronte est. L'altezza interna del capannone, dotato di copertura con struttura a volta, è di ml.4.60 circa ai lati e di ml.8.26 ca. al centro; da evidenziare la presenza di catene strutturali in acciaio poste ad un'altezza di ml.4.50 dal pavimento. Il locale in esame è dotato di due sporti carrabili, uno sul fronte est e l'altro su quello ovest.
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 ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 18 - Area urbana			
Ubicazione:	Ponte Buggianese (PT) - Frazione Vione, via Colmate del Cerro,97, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 678, Categoria F1	Superficie	3417,00 mq
Stato conservativo:	L'area in esame è attualmente utilizzata dalla società locataria quale area pertinenziale dei due contigui edifici anch'essi dalla stessa condotti in locazione, e quindi come deposito e movimentazione mezzi. La stessa risulta consona all'utilizzo pertinenziale che ne viene attualmente fatto.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio complesso artigianale-industriale di vecchia costruzione (ex Copertificio ██████████) posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), frazione "Vione", tra la via Colmate del Cerro e la via Risaia, costituita da un'area urbana di natura pianeggiante e dalla forma trapezoidale, della superficie catastale di mq.3.417, interamente recintata, costituente l'estrema porzione est del complesso, con accesso diretto dalla via Colmate del Cerro tramite cancello carrabile segnato dal n°c°97.		
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 ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GIACOMO PUCCINI, 21, PIANO T

Iscrizioni

- **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 ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/02/2019
N° repertorio: 170/2019

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA SAVORNIANA, PIANO S1

Iscrizioni

- **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 ****

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO, 93, PIANO T

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Iscritto a Pesca 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.-.



**** 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 Pesca 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 Pesca 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

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,95, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 ****

BENE N° 15 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,93/95, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.-.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **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 ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,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.-.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesca 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 ****



BENE N° 18 - AREA URBANA UBICATA A PONTE BUGGIANESE (PT) - FRAZIONE VIONE, VIA COLMATE DEL CERRO,97, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesca 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

