TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Primo Maggio n. 297, 51010, piano T,1,2 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 15
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2026 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.500,00 18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

INCARICO

In data 10/05/2026, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniarch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Primo Maggio n. 297, 51010, piano T,1,2 (Coord. Geografiche: 43.88395, 10.74977)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo commerciale (negozio) libero su due lati, su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), facente parte di più ampia schiera posta in fregio alla pubblica Via. Il bene si trova nel Comune di Massa e Cozzile, in località Margine Coperta, Via Primo Maggio n.c. 297; in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Primo Maggio si accede al negozio attraverso la porzione frontale della corte esterna a comune. Il negozio ha accesso anche dalla porzione tergale della stessa corte esterna a comune. Il fondo commerciale (negozio) è composto da: due vani negozio, disimpegno/vano scala e ripostiglio, al piano terra; disimpegno/vano scala, vano negozio, ripostiglio e wc, oltre a terrazzo tergale, al piano primo; disimpegno/vano scala, oltre a lastrico solare, al piano secondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 19/05/2026 è stata comunicata alle Avv. **** Omissis **** e **** Omissis **** (procuratori dei creditori procedenti **** Omissis **** e **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (04/06/2026), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.
In data 19/05/2026 è stata comunicata all'esecutato **** Omissis **** attraverso l'invio di una raccomandata a/r, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (04/06/2026), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. La raccomandata a/r è tornata al mittente in data 13/06/2026 per compiuta giacenza.
In data 19/05/2026 è stata comunicata all'esecutata **** Omissis **** attraverso l'invio di una raccomandata a/r, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (04/06/2026), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. La raccomandata a/r è tornata al mittente in data 10/06/2026 per compiuta giacenza.
In data 19/05/2026 sono state inviate all'esecutato **** Omissis **** ed al suo legale non costituito nella procedura esecutiva Avv. **** Omissis ****, due pec con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (04/06/2026), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

In data 19/05/2026 l'Avv. **** Omissis ****, confermando che non è costituito nella procedura esecutiva, mi ha comunicato che l'immobile pignorato non risulta nella disponibilità di **** Omissis ****, in quanto il Tribunale di Pisa ha nominato come custode per la Procedura Civile n. 4311/2016 la Dott.ssa **** Omissis ****.
In data 19/05/2026 è stata comunicata alla Dott.ssa **** Omissis **** attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (04/06/2026), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.
In data 15/05/2026 (facendo seguito ad una mia richiesta del 13/05/2026, protocollata il 13/05/2026 con il n. 35347), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia), mi ha comunicato: "In merito alla richiesta di verifica esistenza contratti o atti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Pescia a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** su immobili siti nel comune di Massa e Cozzile, non risultano registrati atti e/o contratti di locazione."
In data 04/06/2026 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario dell'ISVEG, alla presenza della Dott.ssa **** Omissis **** (custode nominato dal Tribunale di Pisa per la Procedura Civile n. 4311/2016), ed ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo mediocre. Nell'immobile, libero da persone, sono presenti beni mobili dei proprietari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Primo Maggio n. 297, 51010, piano T,1,2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono state comunque richieste sia la documentazione ipocatastale, che la copia dei titoli di provenienza del bene.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia, ricevuto dal Comune di Castelfranco di Sotto (PI) risulta che l'esecutato **** Omissis ****.
Dal certificato anagrafico contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia, ricevuto dal Comune di Garbagnate Milanese (MI) risulta che l'esecutata **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

CONFINI

Il bene pignorato confina con: corte comune frontale a nord-ovest, proprietà **** Omissis **** a nord est, corte comune tergale a sud-est, proprietà **** Omissis **** a sud-ovest, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio PT	88,40 mq	125,60 mq	1	125,60 mq	2,73 m	T-1-2
Terrazza	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Lastrico solare	52,00 mq	55,00 mq	0,20	11,00 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**138,35 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**138,35 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è ubicato in zona centrale (Via Primo Maggio n.c. 297) del Comune di Massa e Cozzile. Nella zona, prevalentemente residenziale, servita dalla viabilità, dai parcheggi pubblici e dai mezzi di pubblico trasporto, sono presenti strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il bene pignorato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1986** al **17/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 37, Sub. 5 Categoria A5 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,18 Piano T-1 Graffato 373
Dal **17/10/1986** al **17/10/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 37, Sub. 12 Categoria A5 Piano T
Dal **17/10/1986** al **17/10/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 37, Sub. 11 Categoria A5 Piano T-1 Graffato 373
Dal **17/10/1996** al **30/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 37, Sub. 13 Categoria C1 Cl.10, Cons. 67 mq. Rendita € 2.103,83 Piano T-1-2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

		Graffato 373
Dal **30/11/1999** al **09/02/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 37, Sub. 13 Categoria C1 Cl.8, Cons. 48 mq. Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.110,59 Piano T-1-2
Dal **09/02/2017** al **25/08/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 37, Sub. 13 Categoria C1 Cl.8, Cons. 80 mq. Superficie catastale 102 mq Rendita € 1.850,98 Piano T-1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Massa e Cozzile nel Foglio 15, Particella 37, Subalterno 13, categoria C/1, classe 8, consistenza 80 mq., superficie catastale totale mq. 102, rendita catastale euro 1.850,98, ubicato in Via Primo Maggio n. 297, piano T-1-2, il tutto come da Variazione Toponomastica del 23/12/2022 Pratica n. PT0050640 in atti dal 23/12/2022 Variazione di Toponomastica (n. 50640.1/2022); ed al giusto conto dell'attuale proprietà esecutata **** Omissis ****, per 1/2 e **** Omissis ****, per 1/2.
La suddetta identificazione catastale, fatta salva la Variazione nel Classamento del 09/02/2018 Pratica n. PT0008556 in atti dal 09/02/2018 Variazione di Classamento (n. 3814.1/2018); la Diversa Distribuzione degli spazi interni del 08/02/2017 Pratica n. PT0013427 in atti dal 09/02/2017 Diversa Distribuzione degli spazi interni (n. 8936.1/2017); la Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; la Variazione nel Classamento del 02/11/2001 Pratica n. 166233 in atti dal 02/11/2001 Variazione di Classamento (n. 6251.1/2001); deriva dal Frazionamento del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 Frazionamento per trasferimento di diritti (n. A02819.1/1999), con soppressione delle precedenti Particella 373 e Particella 37 Subalterno 13 graffate.
La Particella 373 e Particella 37 Subalterno 13 graffate, con categoria C/1, classe 10, consistenza 67 mq., rendita catastale euro 2.103,83 (pari a 4.073.600 lire), fatto salvo il Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 17/10/1992 in atti dal 25/11/1999 Vendita Giudiziale (n. 246.1/1993), deriva dalla Variazione del 17/10/1996 in atti dal 28/09/1999 Fusione (n. 4119C.1/1996), con la soppressione dei Subalterni 11 e 12 della Particella 37, oltre alla Particella 373.
Il Subalterno 11 derivava dalla Variazione del 17/10/1986 in atti dal 27/09/1999 FRZ (n. 210C.1/1986), soppressione del Subalterno 5 della Particella 37, oltre alla Particella 373.
Il Subalterno 12 derivava dalla Variazione del 17/10/1986 in atti dal 27/09/1999 FRZ (n. 210C.1/1986), con la soppressione del Subalterno 5 della Particella 37, oltre alla Particella 373.
Il Subalterno 5 derivava dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	37	13		C1	8	80 mq.	102 mq	1850,98 €	T-1-2	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti, del 09/02/2017 Protocollo n. PT0013427, con lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/06/2026), sono emerse alcune difformità. In particolare: la realizzazione di un'apertura sulla parete portante che divide i due vani negozio al piano terra; la demolizione della tramezzatura fra il ripostiglio ed il disimpegno al piano terra; la realizzazione di una tramezzatura di cartongesso nel disimpegno al piano terra; l'allargamento della porta di accesso al vano scala al piano terra; la realizzazione di un forno in muratura di laterizi all'interno del vano tergale del negozio; la realizzazione di una seconda canna fumaria sul lastrico solare al piano secondo. Per regolarizzare le suddette difformità è necessario il ripristino dello stato assentito. Il costo relativo sarà descritto e conteggiato nella stima.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state richieste sia la documentazione ipocatastale, che la copia dei titoli di provenienza del bene. Sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atti.
Inoltre sono stati richiesti i certificati contestuali di residenza, stato civile e stato di famiglia degli esecutati, dai quali è risultato che:
-l'esecutata **** Omissis ****;
-l'esecutato **** Omissis ****.
In data 15/05/2026 (facendo seguito ad una mia richiesta del 13/05/2026, protocollata il 13/05/2026 con il n. 35347), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia), mi ha comunicato: "In merito alla richiesta di verifica esistenza contratti o atti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Pescia a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** su immobili siti nel comune di Massa e Cozzile, non risultano registrati atti e/o contratti di locazione."
In data 04/06/2026 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario dell'ISVEG, alla presenza della Dott.ssa **** Omissis **** (custode nominato dal Tribunale di Pisa per la Procedura Civile n. 4311/2016), ed ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo mediocre. Nell'immobile, libero da persone, sono presenti beni mobili dei proprietari.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente). Sono presenti comunque tracce di umidità sia all'esterno che all'interno.

PARTI COMUNI

Il bene ha diritti sulla corte a comune rappresentata catastalmente all'NCEU del Comune di Massa e Cozzile nel Foglio 15, Particella 246 – BCNC, derivante da Costituzione del 17/10/1996 in atti dal 28/09/1999 (n. 4119C.1/1996).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato, di vecchia costruzione e ristrutturato negli anni ottanta, è esposto a nord-ovest (facciata principale) ed a sud-est (facciata tergale) e presenta uno stato di conservazione mediocre. E' stato realizzato con struttura in muratura portante di laterizio e pietra e solai di interpiano in latero cemento. La copertura, in parte a capanna (sopra la scala interna di accesso al lastrico solare) ed in parte piana (lastrico solare) ha la struttura in latero cemento, le gronde in cemento armato ed il manto costituito da coppi ed embrici (nella parte a capanna) e da guaina bituminosa (nel lastrico solare). Esternamente è intonacato e tinteggiato, con i parapetti dei terrazzi in muratura (anch'essi intonacati e tinteggiati). Gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato e verniciato, oltre che in legno con finitura al naturale e verniciati, dotati di persiane in legno verniciate. Il marciapiede esterno frontale a comune è pavimentato con piastrelle di gres. La porzione tergale della corte esterna a comune è pavimentata con cemento. Il terrazzo al piano primo risulta pavimentato con piastrelle di cotto. Internamente, i vani negozio ed il ripostiglio al piano terra sono in gran parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti con piastrelle di gres ceramico, pavimentati con piastrelle di gres porcellanato. Il disimpegno/vano scala al piano terra è intonacato e tinteggiato, con la scala interna di collegamento fra il piano terra ed il piano primo con le pedate in pietra e le alzate rivestite con piastrelle di cotto. Il vano negozio al piano primo è intonacato e tinteggiato con il pavimento in piastrelle di gres porcellanato. Il servizio igienico ed il ripostiglio al piano primo sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e rivestiti con piastrelle di gres ceramico. Il vano scala per l'accesso al lastrico solare è intonacato, da tinteggiare, con la scala al grezzo (da rivestire). Le porte interne sono in legno verniciate.
L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto e risulta conforme alle normative vigenti nel 1996 (Dichiarazione di Conformità). L'impianto termico, autonomo, completamente sottotraccia è costituito da caldaia esterna (installata sulla parete esterna del vano scala di accesso al lastrico solare) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con ventilconvettori collegati anche ad un gruppo frigorifero per la climatizzazione e risulta conforme alle normative vigenti nel 1996 (Dichiarazione di Conformità). L'impianto elettrico realizzato in gran parte sottotraccia, ad eccezione di una parte realizzata in canaletta esterna (vano negozio tergale al piano terra), risulta conforme alle normative vigenti nel 1996 (Dichiarazione di Conformità).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PRIMO MAGGIO N. 297, 51010, PIANO T,1,2

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (ISVEG) al bene pignorato, effettuato in data 04/06/2026, alla presenza della Dott.ssa **** Omissis **** (custode nominato dal Tribunale di Pisa per la Procedura Civile n. 4311/2016), lo stesso immobile risultava libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/03/1986** al **12/11/2019**	**** Omissis ****	**Verbale di Vendita Sentenza n. 6 del 17/03/1986**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Pistoia	17/03/1986	1693	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	10/11/1992		2793
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/03/1988** al **12/11/2019**	**** Omissis ****	**Decreto di Trasferimento**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia	29/03/1988	612	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	09/05/1988		1204
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/11/2019** al **17/01/2020**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di ##Omissis##**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Agenzia delle Entrate	30/10/2020	384086	88888
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	11/11/2020	4893	3264
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/01/2020**	**** Omissis ****	**Accettazione di Eredità con Beneficio d'Inventario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	17/01/2020	50777	25137

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/01/2020	312	220
		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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, la proprietà del bene pignorato (di 1/2 per ciascuno) è pervenuta a seguito dei seguenti Atti:
- Dichiarazione di Successione, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Territoriale di Pontedera, di **** Omissis ****, presentata da **** Omissis **** il 30/10/2020 e registrata con il numero 384086, volume 88888, trascritta a Pescia in data 11/11/2020, al n. 4893 di registro generale ed al n. 3264 di registro particolare. Nella Dichiarazione di Successione i chiamati all'eredità/legatari sono gli esecutati.
- Accettazione di Eredità con Beneficio d'Inventario, ai rogiti del Notaio Dott. **** Omissis **** di San Miniato (PI), del 17/01/2020, repertorio n. 50777, raccolta n. 25137, trascritto a Pescia in data 23/01/2020 al n. 312 di registro generale ed al n. 220 di registro particolare.
Alla sig.ra **** Omissis ****, la proprietà del bene pignorato, risultava pervenuta a seguito dei seguenti Atti:
- Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, n. 176/85 del 29/03/1988, repertorio n. 612, trascritto a Pescia in data 09/05/1988 al n. 1204 di registro particolare; in relazione alla quota di 1/2 appartenente a **** Omissis ****.
- Verbale di Vendita, Sentenza del Tribunale di Pistoia, n. 6 del 17/03/1986, repertorio n. 1693, trascritta a Pescia in data 10/11/1992 al n. 2793 di registro particolare; in relazione alla quota di 1/2 appartenente a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo**
  Trascritto a Pescia il 10/10/2016
  Reg. gen. 4050 - Reg. part. 2812
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Trascrizione del 10/10/2016 il soggetto contro risultava la sig.ra **** Omissis ****, deceduta a Castelfranco di Sotto (PI) il 12/11/2019, della quale risultano eredi decaduti dal beneficio di inventario, gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- **Domanda Giudiziale - Accertamento di simulazione atti**
  Trascritto a Pescia il 07/11/2016
  Reg. gen. 4468 - Reg. part. 3090
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a Trascrizione - Sentenza Condanna Esecutiva**
  Trascritto a Pescia il 19/01/2026
  Reg. gen. 248 - Reg. part. 18
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella Annotazione del 19/01/2026 alla Trascrizione del 10/10/2016, il soggetto contro risultava la sig.ra **** Omissis ****, deceduta a Castelfranco di Sotto (PI) il 12/11/2019, della quale risultano eredi decaduti dal beneficio di inventario, gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Formalità pregiudizievoli: box note.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Massa e Cozzile attualmente vigenti sono:
Il Piano Operativo Comunale, con relative norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14/07/2021, pubblicato sul BURT n. 40 del 06/10/2021; oltre alla Variante n. 1, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 02/11/2023, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT n. 52 del 27/12/2023; oltre alla Variante n. 2, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24/09/2025, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT del 19/11/2025. Secondo tale strumento il bene pignorato, risulta alla tavola POC_QP.03 – UTOE 3 Disciplina dei suoli e insediamenti, ricadente nei Tessuti prevalentemente residenziali, nelle zone edificate ad alta saturazione – B1 (art. 59 delle N.T.A.).
Il Nuovo Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14/07/2021, pubblicato sul BURT n. 40 del 06/10/2021; oltre alla Variante n. 1, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 02/11/2023, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT n. 52 del 27/12/2023. Secondo tale strumento il bene pignorato, risulta:
-alla tavola G.05 – Carta della pericolosità geologica, ricadente in aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali di cui alla valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25% - G2.
-alla tavola 02 – Carta delle aree allagabili TR 30 anni – inviluppo battenti – Quadro 1, ricadente in parte in area con battenti 0,2-0,3 ed in parte in area con battenti 0,3-0,4.
-alla tavola 05 – Carta delle aree allagabili TR 200 anni – inviluppo battenti, inviluppo velocità – Quadro 1, ricadente in parte in area con battenti 0,2-0,3, in parte in area con battenti 0,3-0,4, in parte in area con battenti 0,4-0,5, in parte in area con battenti 0,5-0,6 ed in parte in area con battenti 0,6-0,7.
-alla tavola I.11 – Carta della Magnitudo Idraulica, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

e delle alluvioni frequenti, in gran parte in magnitudo idraulica moderata ed in parte in magnitudo idraulica severa.
-alla tavola I.12 – Carta della Pericolosità Idraulica, ricadente in area a pericolosità idraulica molto elevata PI4.
-alla Carta della pericolosità sismica, ricadente in area con pericolosità sismica S3 (FA>1.4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa e Cozzile, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia n. 17/80, rilasciata a **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 08/04/1980;
- Concessione Edilizia n. 30/80, rilasciata a **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 22/07/1980;
- Concessione Edilizia n. 48/96, rilasciata a **** Omissis **** in data 15/04/1996;
- Concessione Edilizia a Variante n. 96/96, rilasciata a **** Omissis **** in data 10/08/1996;
- DIA a Variante (ai sensi del D.L. n. 388 del 22/07/1996) protocollo n. 7460 del 13/08/1996;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità n. 03/1996 del 17/10/1996;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 7 rilasciata a **** Omissis **** in data 28/04/2017 (P.E. n. 2017/0036), a seguito di istanza del 10/03/2017 protocollo n. 4239/2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia (Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 7 del 28/04/2017) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/06/2026) sono emerse le seguenti difformità: realizzazione di un'apertura sulla parete portante che divide i due vani negozio al piano terra; demolizione della tramezzatura fra il ripostiglio ed il disimpegno al piano terra; realizzazione di una tramezzatura di cartongesso nel disimpegno al piano terra; allargamento della porta di accesso al vano scala al piano terra; realizzazione di un forno in muratura di laterizi all'interno del vano tergale del negozio; realizzazione di una seconda canna fumaria sul lastrico solare al piano secondo.
Per regolarizzare le suddette difformità è necessario il ripristino dello stato assentito.
Il costo relativo sarà descritto e conteggiato nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Primo Maggio n. 297, 51010, piano T,1,2
  Trattasi di fondo commerciale (negozio) libero su due lati, su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), facente parte di più ampia schiera posta in fregio alla pubblica Via. Il bene si trova nel Comune di Massa e Cozzile, in località Margine Coperta, Via Primo Maggio n.c. 297; in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Primo Maggio si accede al negozio attraverso la porzione frontale della corte esterna a comune. Il negozio ha accesso anche dalla porzione tergale della stessa corte esterna a comune. Il fondo commerciale (negozio) è composto da: due vani negozio, disimpegno/vano scala e ripostiglio, al piano terra; disimpegno/vano scala, vano negozio, ripostiglio e wc, oltre a terrazzo tergale, al piano primo; disimpegno/vano scala, oltre a lastrico solare, al piano secondo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 37, Sub. 13, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 90.000,00
  E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (meglio descritti nelle schede allegate alla presente):
  -Comparabile A - Fondo commerciale con accessori (n. 1 bagno) e locale di deposito, con superficie commerciale pari a mq. 55,00, ubicato in Largo Vivaldi n.c. 20, Massa e Cozzile (PT), al piano terra e seminterrato (senza ascensore) di più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 35.000,00 euro.
  -Comparabile B - Fondo commerciale con accessori (n. 1 bagno) e resede esclusivo, con superficie commerciale pari a mq. 66,90, ubicato in Via Primo Maggio n.c. 58, Massa e Cozzile (PT), al piano terra (senza ascensore) di più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 45.000,00 euro.
  -Comparabile C - Fondo commerciale con accessori (n. 1 bagno) e resede esclusivo, con superficie commerciale pari a mq. 28,10, ubicato in Via Primo Maggio n.c. 86, Massa e Cozzile (PT), al piano terra (senza ascensore) di più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 22.000,00 euro.
  Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 90.000,00.
  ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

riscontrate, come segue:
-chiusura dell'apertura sulla parete portante che divide i due vani negozio al piano terra, comprensiva di riprese di intonaco e tinteggiatura (oneri fiscali inclusi) = 900,00 €
-ripristino della tramezzatura fra il ripostiglio ed il disimpegno al piano terra, comprensiva di riprese di intonaco e tinteggiatura (oneri fiscali inclusi) = 800,00 €
-demolizione del forno in muratura di laterizi all'interno del vano tergale del negozio al PT, oltre trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta e ripristino pavimentazione (oneri fiscali inclusi) = 3.800,00 €
-demolizione di canna fumaria sul lastrico solare al piano secondo, oltre trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta, chiusura del foro nel solaio e ripristino dell'impermeabilizzazione (oneri fiscali inclusi) = 1.000,00 €.
Il totale delle suddette spese risulta pari a (900,00 € + 800,00 € + 3.800,00 € + 1.000,00 €) = 6.500,00 €
Quindi,
il Valore di mercato del bene pignorato risulterà pari a
90.000,00 € - 6.500,00 € = 83.500,00 € (eurottantatremilacinquecento/00).
Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Massa e Cozzile (PT) - Via Primo Maggio n. 297, 51010, piano T,1,2	138,35 mq	650,52 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Chiusura dell'apertura sulla parete portante che divide i due vani negozio al piano terra, comprensiva di riprese di intonaco e tinteggiatura	900,00	€
Ripristino della tramezzatura fra il ripostiglio ed il disimpegno al piano terra, comprensiva di riprese di intonaco e tinteggiatura	800,00	€
Demoliz. forno in muratura di laterizi, oltre trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta e ripristino pavimentazione	3.800,00	€
Demoliz. canna fumaria, oltre trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta, chiusura del foro e ripristino dell'impermeabilizzazione	1.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 83.500,00**

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (meglio descritti nelle schede allegate alla presente):
-Comparabile A - Fondo commerciale con accessori (n. 1 bagno) e locale di deposito, con superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

commerciale pari a mq. 55,00, ubicato in Largo Vivaldi n.c. 20, Massa e Cozzile (PT), al piano terra e seminterrato (senza ascensore) di più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 35.000,00 euro.
-Comparabile B - Fondo commerciale con accessori (n. 1 bagno) e resede esclusivo, con superficie commerciale pari a mq. 66,90, ubicato in Via Primo Maggio n.c. 58, Massa e Cozzile (PT), al piano terra (senza ascensore) di più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 45.000,00 euro.
-Comparabile C - Fondo commerciale con accessori (n. 1 bagno) e resede esclusivo, con superficie commerciale pari a mq. 28,10, ubicato in Via Primo Maggio n.c. 86, Massa e Cozzile (PT), al piano terra (senza ascensore) di più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 22.000,00 euro.
Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 90.000,00.
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, come segue:
-chiusura dell'apertura sulla parete portante che divide i due vani negozio al piano terra, comprensiva di riprese di intonaco e tinteggiatura (oneri fiscali inclusi) = 900,00 €
-ripristino della tramezzatura fra il ripostiglio ed il disimpegno al piano terra, comprensiva di riprese di intonaco e tinteggiatura (oneri fiscali inclusi) = 800,00 €
-demolizione del forno in muratura di laterizi all'interno del vano tergale del negozio al PT, oltre trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta e ripristino pavimentazione (oneri fiscali inclusi) = 3.800,00 €
-demolizione di canna fumaria sul lastrico solare al piano secondo, oltre trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta, chiusura del foro nel solaio e ripristino dell'impermeabilizzazione (oneri fiscali inclusi) = 1.000,00 €.
Il totale delle suddette spese risulta pari a (900,00 € + 800,00 € + 3.800,00 € + 1.000,00 €) = 6.500,00 €
Quindi,
il Valore di mercato del bene pignorato risulterà pari a
90.000,00 € - 6.500,00 € = 83.500,00 € (eurottantatremilacinquecento/00).
Tale valore si pone a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e articolarità da segnalare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

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

Quarrata, li 01/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Estratti di mappa
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - n. 17/80
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - n. 30/80
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - n. 48/96
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - n. 96/96; DIA prot. n. 7460 del 13/08/1996; Certificato di Agibilità n. 03/1996
- ✓ N° 15 Altri allegati - Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 7 del 28/04/2017
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL–Schede Comparabili-Procedimento di Valutazione
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comunicazione Agenzia delle Entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Primo Maggio n. 297, 51010, piano T,1,2
  Trattasi di fondo commerciale (negozio) libero su due lati, su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), facente parte di più ampia schiera posta in fregio alla pubblica Via. Il bene si trova nel Comune di Massa e Cozzile, in località Margine Coperta, Via Primo Maggio n.c. 297; in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Primo Maggio si accede al negozio attraverso la porzione frontale della corte esterna a comune. Il negozio ha accesso anche dalla porzione tergale della stessa corte esterna a comune. Il fondo commerciale (negozio) è composto da: due vani negozio, disimpegno/vano scala e ripostiglio, al piano terra; disimpegno/vano scala, vano negozio, ripostiglio e wc, oltre a terrazzo tergale, al piano primo; disimpegno/vano scala, oltre a lastrico solare, al piano secondo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 37, Sub. 13, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Massa e Cozzile attualmente vigenti sono: Il Piano Operativo Comunale, con relative norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14/07/2021, pubblicato sul BURT n. 40 del 06/10/2021; oltre alla Variante n. 1, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 02/11/2023, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT n. 52 del 27/12/2023; oltre alla Variante n. 2, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24/09/2025, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT del 19/11/2025. Secondo tale strumento il bene pignorato, risulta alla tavola POC_QP.03 – UTOE 3 Disciplina dei suoli e insediamenti, ricadente nei Tessuti prevalentemente residenziali, nelle zone edificate ad alta saturazione – B1 (art. 59 delle N.T.A.). Il Nuovo Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 14/07/2021, pubblicato sul BURT n. 40 del 06/10/2021; oltre alla Variante n. 1, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 02/11/2023, approvazione ed efficacia in relazione alla pubblicazione sul BURT n. 52 del 27/12/2023. Secondo tale strumento il bene pignorato, risulta: -alla tavola G.05 – Carta della pericolosità geologica, ricadente in aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali di cui alla valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25% - G2. -alla tavola 02 – Carta delle aree allagabili TR 30 anni – inviluppo battenti – Quadro 1, ricadente in parte in area con battenti 0,2-0,3 ed in parte in area con battenti 0,3-0,4. -alla tavola 05 – Carta delle aree allagabili TR 200 anni – inviluppo battenti, inviluppo velocità – Quadro 1, ricadente in parte in area con battenti 0,2-0,3, in parte in area con battenti 0,3-0,4, in parte in area con battenti 0,4-0,5, in parte in area con battenti 0,5-0,6 ed in parte in area con battenti 0,6-0,7. -alla tavola I.11 – Carta della Magnitudo Idraulica, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e delle alluvioni frequenti, in gran parte in magnitudo idraulica moderata ed in parte in magnitudo idraulica severa. -alla tavola I.12 – Carta della Pericolosità Idraulica, ricadente in area a pericolosità idraulica molto elevata PI4. -alla Carta della pericolosità sismica, ricadente in area con pericolosità sismica S3 (FA>1.4).

Prezzo base d'asta: **€ 83.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.500,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Primo Maggio n. 297, 51010, piano T,1,2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 37, Sub. 13, Categoria C1	**Superficie**	138,35 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente). Sono presenti comunque tracce di umidità sia all'esterno che all'interno.		
Descrizione:	Trattasi di fondo commerciale (negozio) libero su due lati, su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), facente parte di più ampia schiera posta in fregio alla pubblica Via. Il bene si trova nel Comune di Massa e Cozzile, in località Margine Coperta, Via Primo Maggio n.c. 297; in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Primo Maggio si accede al negozio attraverso la porzione frontale della corte esterna a comune. Il negozio ha accesso anche dalla porzione tergale della stessa corte esterna a comune. Il fondo commerciale (negozio) è composto da: due vani negozio, disimpegno/vano scala e ripostiglio, al piano terra; disimpegno/vano scala, vano negozio, ripostiglio e wc, oltre a terrazzo tergale, al piano primo; disimpegno/vano scala, oltre a lastrico solare, al piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo**
  Trascritto a Pescia il 10/10/2016
  Reg. gen. 4050 - Reg. part. 2812
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella Trascrizione del 10/10/2016 il soggetto contro risultava la sig.ra **** Omissis ****, deceduta a Castelfranco di Sotto (PI) il 12/11/2019, della quale risultano eredi decaduti dal beneficio di inventario, gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.
- **Domanda Giudiziale - Accertamento di simulazione atti**
  Trascritto a Pescia il 07/11/2016
  Reg. gen. 4468 - Reg. part. 3090
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbe796aba054b