

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2021 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 1.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 2.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 3.....	9
Lotto 1 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	11
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	11
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	13
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	14
Precisazioni.....	14

<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	15
Patti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	18
Provenienze Ventennali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	22
Normativa urbanistica .....	23

<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	24
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T.....	26
Lotto 2 .....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità .....	27
Confini .....	27
Consistenza .....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali .....	28
Precisazioni.....	29
Patti .....	29
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 3 .....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità .....	35
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali .....	36

Precisazioni.....	37
Patti .....	37
Stato conservativo .....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione .....	38
Provenienze Ventennali .....	39
Formalità pregiudizievoli .....	40
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
<b>Lotto 4</b> .....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità .....	43
Confini .....	44
Consistenza .....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali .....	45
Precisazioni.....	45
Patti .....	45
Stato conservativo .....	45
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici .....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione .....	46
Provenienze Ventennali .....	47
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	49
Regolarità edilizia .....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	50
<b>Lotto 1</b> .....	51
<b>Lotto 2</b> .....	53
<b>Lotto 3</b> .....	55
<b>Lotto 4</b> .....	56
Riserve e particolarità da segnalare .....	57
Riepilogo bando d'asta.....	60

<b>Lotto 1</b> .....	60
<b>Lotto 2</b> .....	61
<b>Lotto 3</b> .....	61
<b>Lotto 4</b> .....	62
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2021 del R.G.E. ....	63
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 587.480,00</b> .....	63
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 235.904,00</b> .....	64
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 269.515,00</b> .....	65
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 33.440,00</b> .....	65
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	67
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1 .....	67
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T .....	68
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 1 .....	69
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 2 .....	70
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 3 .....	71



## INCARICO

---

All'udienza del 13/07/2021, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email milione.ingrao@tiscali.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 1
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 2
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 3

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione commerciale-direzionale posti al piano seminterrato ed occupanti la porzione ovest del fabbricato che si affaccia sulla via pubblica, composto da ingresso, quattro locali, disimpegno e servizio igienico; è inoltre presente una scala di collegamento con il piano sovrastante che risulta essere un'altra unità immobiliare (descritta al Bene n.2).

Al fondo si accede direttamente dall'esterno mediante accesso posto sulla corte comune prospiciente la via Francesca Nord, ed è accessibile, oltre che dalla citata via, anche dalla via Leonardo da Vinci mediante porzioni comuni all'intero complesso immobiliare (corte, camminamenti, scala esterna e strada privata).

Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia e terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato e strada di accesso con parcheggi posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci.

L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.



**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano terra del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso, disimpegni, vani ufficio, vani archivio, corridoi, sala conferenze, servizi igienici e vano tecnico; è inoltre presente una scala di collegamento con il piano sottostante che risulta essere un'altra unità immobiliare (descritta al Bene n.1). All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante accesso posto sul retro del fabbricato raggiungibile sia da via Francesca Nord che da via Leonardo da Vinci mediante porzioni comuni all'intero complesso immobiliare (corte, camminamenti, scala esterna e strada privata).

Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato e strada di accesso con parcheggi posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci.

L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO 1**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano primo del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso-disimpegni, vani ufficio, vani archivio, disimpegno e servizi igienici; corredato da ampia terrazza circostante su tre lati.

All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala con ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci.

Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso

con parcheggio posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci.

L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO 2**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano secondo del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso-disimpegno, sala riunioni, vani ufficio, corridoio, disimpegno e servizi igienici. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala ed ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci.

Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci.

L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO 3**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da ufficio posto all'ultimo piano terzo del quale ne occupa l'intera superficie, composto da due vani, ripostiglio e servizio igienico. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala ed ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-

passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci.

Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso posta sul retro che sfocia su via Leonardo da Vinci.

L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

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

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

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

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

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

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

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

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



**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

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

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

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

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

## CONFINI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Il bene in oggetto confina con parti comuni da più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di cui al Bene n. 2), salvo se altri.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Il bene in oggetto confina con parti comuni da più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di cui al Bene n. 1), salvo se altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	142,00 mq	166,00 mq	1,00	168,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	522,00 mq	584,00 mq	1,00	584,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>584,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>584,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/12/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 3 Categoria C1 Superficie catastale 584 mq
Dal 29/12/1989 al 07/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 198 Superficie catastale 215 mq Rendita € 4.581,18 Piano S1-T
Dal 07/01/2019 al 13/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 8 Categoria C1 Cl.3, Cons. 145 Superficie catastale 159 mq Rendita € 3.354,90 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000559 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 208.1/2019).

Ai fini della continuità' storica catastale si precisa che il mappale 589 sub 8, insieme al sub. 9, deriva dai mappali 589 sub 3 e sub. 4 a seguito della Denuncia di Variazione del 07/01/2019 sopracitata.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/12/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 4 Categoria A10
Dal 01/01/1989 al 29/12/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 3 Categoria C1
Dal 29/12/1989 al 07/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 15,5 Superficie catastale 465 mq Rendita € 4.122,62 Piano S1-T
Dal 29/12/1989 al 07/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 198 Superficie catastale 215 mq Rendita € 4.581,18 Piano S1-T
Dal 07/01/2019 al 13/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 9 Categoria A10 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 584 mq Rendita € 5.585,48 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000559 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 208.1/2019).

Ai fini della continuità' storica catastale si precisa che il mappale 589 sub 9 (insieme al sub. 8), deriva dai mappali 589 sub 3 e sub. 4 a seguito della Denuncia di Variazione del 07/01/2019 sopracitata.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	589	8		C1	3	145	159 mq	3354,9 €	S1	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati non corrispondano a quelli presenti nell'Atto di Pignoramento che riporta, per l'unità immobiliare in oggetto, l'identificativo precedente ovvero il mappale 589 sub. 3; Ai fini della continuità storica catastale si precisa che il mappale 589 sub 8, insieme al sub. 9, deriva dai mappali 589 sub 3 e sub. 4 a seguito della Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000559 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 208.1/2019).

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000559; la difformità riscontrata, ovvero l'altezza interna diversa da quella reale (metri 3,30 anziché 2,85), non incide sulla rendita catastale.



### BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	589	9		A10	2	21	584 mq	5585,48 €	T	



### Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati non corrispondano a quelli presenti nell'Atto di Pignoramento che riporta, per l'unità immobiliare in oggetto, l'identificativo precedente ovvero il mappale 589 sub. 4.

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che il mappale 589 sub 9, insieme al sub. 8, deriva dai mappali 589 sub 3 e sub. 4 a seguito della Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000559 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 208.1/2019).

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000559.



### PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Per il resto niente da precisare.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## PATTI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

L'immobile, al momento dei sopralluoghi avvenuti durante i mesi di settembre e ottobre 2021, risulta occupato da uffici direzionali che, da quanto appreso dalla documentazione rinvenuta, risultano gestiti dalla società conduttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

L'intero fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito intorno all'anno 1970 ed ultimato nell'attuale consistenza nell'anno 1984 con la sopraelevazione; successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi ed oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda il bene in oggetto, essendo stato oggetto di opere di manutenzione ed ammodernamento pochi anni fa (nel 2018/2019), si presenta in buone condizioni sia per conservazione che per grado di finiture interne.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Fanno parte del bene in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare sono parti a comune con l'immobile in oggetto, la corte circostante il fabbricato adibita a parcheggi, spazi di manovra e camminamenti, il locale impianti tecnologici al piano seminterrato, il loggiato e le scale esterne poste sul retro, e la corte adibita a strada e parcheggi che permette l'accesso da via Galilei all'intero complesso immobiliare.

Dette porzioni risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, nel foglio di mappa 6, dal mappale 689 sub. 1, descritto come Bene Comune Non Censibile - corte a comune, loggia e terrazzo a comune ai subalterni 2 e 3 (del mappale 689) e al mappale 589; dal mappale 589 sub. 1, anch'esso descritto come Bene Comune Non Censibile - locale caldaia a comune ai sub. 8 e 9 del mappale 589; e dal mappale intero 474 per la corte adibita a strada di accesso e parcheggio posta sul retro, classificato come Bene Comune Non Censibile all'intero complesso immobiliare.

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

##### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Non sono state rilevate servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

##### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Non sono state rilevate servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

L'immobile in oggetto presenta le seguenti caratteristiche principali:

**ESPOSIZIONE:** La facciata principale è esposta ad ovest su via Francesca Nord.

**STRUTTURE VERTICALI:** Pilastrini e travi in cemento armato, con porzioni in muratura di laterizio di mattoni pieni; **SOLAI:** In laterizio armato presumibilmente tipo "Bausta".

**COPERTURA E GRONDE:** Copertura piana non praticabile per gran parte; a falde inclinate per la porzione che si innalza anche al piano terzo.

**MANTO DI COPERTURA:** Guaine bituminose e lastre di alluminio.

**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** In laterizio spessore cm 25/30 per quelle esterne; In parte in laterizio spessore cm 10/15, in parte in cartongesso ed in parte in pannelli di alluminio per quelle interne.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** Mattonelle in monocottura / gres porcellanato.

**PAVIMENTAZIONE ESTERNA:** Mattonelle in monocottura / gres porcellanato; pavimento galleggiante in

mattonelle di cemento per le terrazze.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in alluminio con vetri camera dotati di frangisole anch'essi in alluminio;

Porte interne in legno tamburato e/o alluminio.

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.: Gli impianti sono sottotraccia ed appaiono funzionanti ed in buone condizioni; l'impianto di riscaldamento è alimentato con pompe di calore aria/acqua condensata ad aria per il riscaldamento ed il raffrescamento; l'impianto è formato da vari split posizionati all'interno dei locali.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: La corte esterna circostante risulta pavimentata in asfalto per le porzioni adibite a parcheggi, spazi di manovra e piazzali; alcune parti di marciapiedi e camminamenti sono in cotto o gres, altre porzioni risultano rivestite in gomma sintetica per esterni; l'intero fabbricato si presenta con le facciate rifinite in gran parte ad intonaco civile con sovrastante imbiancatura tradizionale, porzioni a completamento rivestite in pannelli di alluminio pre-verniciato.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/01/2019
- Scadenza contratto: 10/12/2024
- Scadenza disdetta: 10/06/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.700,00

Per il bene in oggetto, congiuntamente con il Bene n. 2, risulta registrato il seguente Contratto:

- Contratto di locazione ad uso commerciale per ufficio, registrato a Pescia il 10/01/2019 al n. 74 serie 3T per la durata dal 11/12/2018 al 10/12/2024; Contratto che ai patti e condizioni prevede inoltre che "...Dopo tale scadenza il contratto si rinnoverà di uguale periodo se una delle parti non avrà dato disdetta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della sua naturale scadenza".

Inoltre il Contratto prevede che il Conduttore, in aggiunta al Canone, deve corrispondere "...le spese condominiali che deriveranno dai conteggi che verranno effettuati dal responsabile protempore dell'intero complesso immobiliare..... Le spese condominiali verranno addebitate mensilmente in una misura forfettaria stabilita dal responsabile... salvo conguaglio da effettuare e fatturare alla fine del mese di dicembre di ogni

anno".

In riferimento al canone convenuto presente nel Contratto pari ad euro 1.700,00 mensili, per l'affitto del Bene in oggetto congiuntamente con il Bene di cui al punto successivo n. 2, il sottoscritto ritiene che lo stesso sia inadeguato per quanto di seguito esposto.

La superficie utile (parametro utilizzato per le locazioni), dell'immobile oggetto di locazione è pari a circa MQ 664,00 (bene n. 1: MQ 142,00 + bene n. 2: MQ 522,00); che genera un canone locatizio al mq pari ad euro 2,56 (1.700,00/664).

Il sottoscritto, in base all'indagine esperita ricercando altri affitti riguardanti immobili simili e tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche, è riuscito ad individuare alcuni comparabili rilevati dalle seguenti fonti:

- Contratto di locazione relativo all'immobile di cui al Bene n. 4 e n. 5 della procedura esecutiva in oggetto, registrato il 30/01/2019 al n. 267 serie 3T dalla società esecutata, che riporta un canone di locazione pari ad euro 3.000,00 per l'anno 2022 per una superficie netta complessiva pari a MQ 366,00, che genera un canone locatizio al mq pari ad oltre euro 8,00.

- Contratto di locazione per il Bene n. 3 della procedura esecutiva in oggetto, registrato il 30/01/2019 al n. 268 serie 3T, che riporta un canone di locazione pari ad euro 3.000,00 per una superficie complessiva pari a MQ 246,00, che genera un canone locatizio al mq pari ad oltre euro 12,00.

- Contratto di locazione per immobile a destinazione di uffici posti in Piazza XXVII Gennaio a Monsummano Terme, stipulato il 01/10/2020, che riporta un canone di locazione pari ad euro 1.200,00 per una superficie pari a circa 200 mq che genera un canone locatizio al mq di circa euro 6,00.

- Contratto di locazione per immobile a destinazione direzionale/commerciale, stipulato il 02/10/2020 per immobile posto nello stesso Comune ma in zona periferica, che riporta un canone di locazione pari ad euro 2.190,00 per una superficie complessiva pari a circa 400 mq, che genera un canone locatizio al mq di circa euro 5,50.

- Annuncio di affitto per un immobile ad uso commerciale-direzionale, pubblicato dall'Agenzia Tognarini Immobiliare di Monsummano Terme; Prezzo richiesto Euro 900,00 per una superficie di circa MQ 100,00, che da un valore al mq pari a circa euro 9,00 al MQ; Da considerare che è di dimensioni molto minori rispetto al bene in oggetto.

Oltre ai comparabili sopra riportati si fa presente che anche gli archivi e le banche dati che definiscono una scala di valori, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, riportano valori minimi che variano da euro 11,20 al mq (OMI) ad euro 8,18 al mq (Borsino Immobiliare).

**CONCLUSIONI:** In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopraccitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame, considerando la vasta superficie che ricopre la locazione, il sottoscritto ha determinato un valore locatizio pari ad euro 5,80 al mq di superficie netta, che determina un Canone di Locazione complessivo pari ad euro 3.851,20 (5,80 x 664).

## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/01/2019

- Scadenza contratto: 10/12/2024
- Scadenza disdetta: 10/06/2024

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.700,00

Vale quanto riportato per il bene n. 1 in quanto il Contratto è relativo ad entrambi i Beni.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1977	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Marchitelli	10/03/1977	16444	12056
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	18/03/1977	667	515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/1989	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	29/12/1989	20497	5827
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	03/01/1990	24	20
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'intero compendio immobiliare è pervenuto alla società esecutata in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante l'Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Raffaele Marchitelli in data 10/03/1977; ed in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Agostino Stromillo in data 29/12/1989.

Per i citati Atti di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, essendo stipulati da notai non più in attività, sono state richieste ed allegate le Note di trascrizione.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1977	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Marchitelli	10/03/1977	16444	12056
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	18/03/1977	667	515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/1989	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	29/12/1989	20497	5827
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	03/01/1990	24	20
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'intero compendio immobiliare è pervenuto alla società esecutata in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante l'Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Raffaele Marchitelli in data 10/03/1977; ed in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Agostino Stromillo in data 29/12/1989.

Per i citati Atti di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, essendo stipulati da notai non più in attività, sono state richieste ed allegate le Note di trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 30/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pascia il 22/06/2006  
Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 13901  
N° raccolta: 5609  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 10/12/2019  
Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 877.976,73  
Rogante: Notaio Agostino Stromillo

Data: 16/12/1999

N° repertorio: 30948

Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 30/06/2021

Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 erano soppressi dal 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agencia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per ogni Ipoteca volontaria euro 50,00.

Per ogni Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agencia delle entrate di PESCIA aggiornate al 30/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pascia il 22/06/2006

Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

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

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

Capitale: € 750.000,00

Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 13/06/2006

N° repertorio: 13901

N° raccolta: 5609

Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 10/12/2019

Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007

Quota: 1/1

Importo: € 1.755.953,46

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

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

Capitale: € 877.976,73

Rogante: Notaio Agostino Stromillo

Data: 16/12/1999

N° repertorio: 30948

Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 30/06/2021

Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369

Quota: 1/1

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

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

Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 sono stati soppressi il 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

### Oneri di cancellazione

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

L'intero immobile, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, ricade in zona classificata B2: Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1, B2, B3 e B4); Zona regolamentata

dall'articolo 57 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico.

## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Monsummano Terme, si è riscontrato che l'immobile in oggetto è stato edificato ed è stato oggetto di interventi edilizi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Monsummano Terme:

Concessione Edilizia n. 175 del 12/11/1976;

Concessione Edilizia n. 64 del 12/07/1978;

Concessione Edilizia n. 98 del 15/05/1980;

Concessione Edilizia n. 171 del 08/11/1983;

Comunicazione lavori edili ai sensi dell'articolo 26 legge 47/1985, presentata il 24/06/1993 protocollo n. 9487 pratica n. 539;

Concessione Edilizia a Sanatoria n. 54 del 22/03/2002, a seguito di domanda presentata ai sensi della Legge 47/1985; Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 221 presentata il 22/11/2018 protocollo n. 23014 per opere di manutenzione straordinaria;

Inoltre è stata presentata Attestazione Asseverata di Agibilità in data 07/02/2020 protocollo n. 223 pratica n. 1/2020 riferita alla Concessione Edilizia n. 54/2002.

Successivamente non risultano rilasciati e/o presentati altri permessi edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie, lo stato di fatto rilevato risulta conforme ai citati permessi edilizi.

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

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



L'attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 26/05/2017 dal geometra Nicola Nicastro di Lucca (LU), in base al quale il fabbricato risulta in classe energetica "F"; ciò è stato dedotto dall'analisi del Contratto di Locazione stipulato con la società conduttrice del bene in oggetto, dove il citato attestato è allegato.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegate alla pratica di Agibilità sopra citata.

## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Monsummano Terme, si è riscontrato che l'intero immobile è stato edificato ed è stato oggetto di interventi edilizi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Monsummano Terme:

Concessione Edilizia n. 175 del 12/11/1976;

Concessione Edilizia n. 64 del 12/07/1978;

Concessione Edilizia n. 98 del 15/05/1980;

Concessione Edilizia n. 171 del 08/11/1983;

Comunicazione lavori edili ai sensi dell'articolo 26 legge 47/1985, presentata il 24/06/1993 protocollo n. 9487 pratica n. 539;

Concessione Edilizia a Sanatoria n. 54 del 22/03/2002, a seguito di domanda presentata ai sensi della Legge 47/1985; Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 221 presentata il 22/11/2018 protocollo n. 23014 per opere di manutenzione straordinaria;

Inoltre è stata presentata Attestazione Asseverata di Agibilità in data 07/02/2020 protocollo n. 223 pratica n. 1/2020 riferita alla Concessione Edilizia n. 54/2002.

Successivamente non risultano rilasciati e/o presentati altri permessi edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie, lo stato di fatto rilevato risulta conforme ai citati permessi edilizi ad eccezione di una apertura esterna presente sul lato nord dell'edificio, realizzata per ottemperare alle norme di sicurezza del locale al piano terra.

Tale difformità risulta sanabile con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 L.R.T. 10/11/2014 n. 65 che, dai colloqui avuti con il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comune di Monsummano Terme, comporta una spesa per diritti, oneri e sanzioni pari a circa € 1.500,00, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della citata pratica stimabili approssimativamente in € 2.000,00; inoltre, poiché le modifiche riscontrate interessano anche porzioni delle strutture del fabbricato, in caso di presentazione di pratica edilizia per la regolarizzazione, occorrerà verificare la conformità delle opere realizzate sotto il profilo della normativa antisismica vigente, intervenendo eventualmente con lavori di adeguamento strutturale. Tali opere sono state stimate, in maniera approssimativa e con l'ausilio di un ingegnere, collaboratore del sottoscritto, in euro 2.000,00, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica da presentare all'ufficio Regione Toscana - Genio Civile di Pistoia, stimata in euro 1.500,00. In sostanza la spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione del bene in oggetto è pari a circa € 7.000,00.

Si precisa comunque che detta valutazione è stata effettuata in modo teorico ed approssimativo e, come affermato dagli uffici preposti, dovrà essere approfondito e quantificato con l'esibizione degli elaborati grafici nonché di tutte quelle informazioni utili necessarie per la determinazione degli oneri e delle sanzioni.

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

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 26/05/2017 dal geometra Nicola Nicastro di Lucca (LU), in base al quale il fabbricato risulta in classe energetica "F"; ciò è stato dedotto dall'analisi del Contratto di Locazione stipulato con la società conduttrice del bene in oggetto, dove il citato attestato è allegato. Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegate alla pratica di Agibilità sopra citata.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'intero fabbricato, composto da cinque unità immobiliari ed essendo interamente di proprietà della società esecutata e da essa gestita, non risulta costituito un Condominio e di conseguenza non vi è neppure un Amministratore condominiale.

L'immobile comunque, per la sua composizione e conformazione, presenta parti condominiali che necessitano di una gestione e manutenzione che, in caso di vendite distinte e separate, dovranno essere gestite in maniera comunitaria.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 1**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

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



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

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



## CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti comuni da più lati, proprietà società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di cui al Bene n. 2 e 4), salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	246,00 mq	266,00 mq	1,00	266,00 mq	2,67 m	1
Terrazza	296,00 mq	296,00 mq	0,15	44,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>310,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>310,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la terrazza, essendo di vaste dimensioni, è stato dato un coefficiente più basso di quanto utilizzato comunemente.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/12/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 5 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 3.615,20



		Piano 1
Dal 29/12/1989 al 07/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 5 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 306 mq Rendita € 3.615,20 Piano 1
Dal 07/01/2019 al 18/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 5 Categoria A10 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 300 mq Rendita € 3.976,72 Piano 1
Dal 18/10/2019 al 20/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 300 mq Rendita € 3.723,65 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000560 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 206.1/2019).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	589	5		A10	2	14	300 mq	3723,65 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000560.

## PRECISAZIONI

---

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.



## PATTI

---

L'immobile, al momento dei sopralluoghi avvenuti durante i mesi di settembre e ottobre 2021, risulta nella disponibilità della società esecutata. Alcuni vani ufficio risultano utilizzati ed altri appaiono liberi (sia pur completi di arredamento).



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito intorno all'anno 1970 ed ultimato nell'attuale consistenza nell'anno 1984 con la sopraelevazione; successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi ed oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Anche il Bene in oggetto si presenta in condizioni normali.

## PARTI COMUNI

---

Fanno parte del bene in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare sono parti a comune con l'immobile in oggetto, la corte circostante il fabbricato adibita a parcheggi, spazi di manovra e camminamenti, il locale impianti tecnologici al piano seminterrato, il loggiato e le scale esterne poste sul retro, e la corte adibita a strada e parcheggi che permette l'accesso da via Galilei all'intero complesso immobiliare.

Dette porzioni risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, nel foglio di mappa 6, dal mappale 689 sub. 1, descritto come Bene Comune Non Censibile - corte a comune, loggia e terrazzo a comune ai subalterni 2 e 3 (del mappale 689) e al mappale 589; dal mappale 689 sub. 2, anch'esso descritto come Bene Comune Non Censibile - Vano scale ascensore e passerella a comune ai sub. 5, 6, e 7 del mappale 589; dal mappale 589 sub. 2, anch'esso descritto come Bene Comune Non Censibile - locale caldaia a comune ai sub. 5, 6, e 7 del mappale 589; e dal mappale intero 474 per la corte adibita a strada di accesso e parcheggio posta sul retro, classificato come Bene Comune Non Censibile comune all'intero complesso immobiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.



## 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: 02/03/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2026
- Scadenza disdetta: 31/07/2025

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Per il bene in oggetto risultano registrati i seguenti contratti:

- Contratto di locazione registrato a Pescia il 30/01/2019 al n. 268 serie 3T per la durata 01/01/2019 AL 31/12/2024 (canone di euro 3.000,00 mensili);
- Contratto di locazione registrato a Pescia il 29/01/2020 al n. 206 serie 3T per la durata 01/01/2019 AL 31/12/2024 (canone di euro 450,00 mensili);
- Contratto di locazione registrato a Pescia il 02/03/2020 al n. 489 serie 3T per la durata 01/02/2020 AL 31/01/2026 (canone di euro 400,00 mensili);
- Contratto di comodato registrato a Pescia il 07/07/2020 al n. 578 serie 3.

Quanto sopra da specifica istruttoria dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescia, come da dichiarazione allegata alla presente, emessa il 28/10/2021 a seguito di apposita richiesta.

E' da precisare che il Consulente Tecnico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha riferito allo Scrivente CTU su indicazione del proprio assistito, che l'unico Contratto di Locazione ancora in essere è quello registrato il 02/03/2020 al n. 489 serie 3T stipulato con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto gli altri risultano cessati.

Il contratto ancora in essere prevede l'affitto di due vani ufficio di circa MQ 34 completi di arredamento posti all'interno del bene in oggetto, essendo l'immobile composto da più uffici che possono essere utilizzati da soggetti diversi in modo autonomo, sia pur all'interno della stessa unità immobiliare e con parti comuni (sala di attesa, servizi, sala riunioni, ecc.), da condividere con altri uffici o studi professionali. Il canone di locazione è pari ad € 400,00 mensili che genera un valore di € 11,76/MQ.

Il canone di locazione di cui sopra, a parere del sottoscritto, risulta adeguato ai valori locatizi di mercato.

Si ritiene ciò in base all'indagine esperita e della quale di seguito si riportano alcune fonti informative prese come riferimento, ovvero:

- Contratto di locazione per il Bene in oggetto (intero), registrato il 30/01/2019 al n. 268 serie 3T, che riporta un canone di locazione pari ad euro 3.000,00 per l'anno 2022 per tutta la superficie dell'intero bene circa MQ 246,00 (€ 12,19/MQ).
- Contratto di locazione per altra stanza uso ufficio posto all'interno dello stesso Bene, registrato il 29/01/2020 al n. 206 serie 3T, che riporta un canone di locazione pari ad euro 450,00 mensili per una superficie indicata di MQ 90,00 (€ 5,00/MQ).
- Annuncio di affitto per una stanza usi ufficio-studio all'interno di un immobile da condividere con altri uffici

professionali; pubblicato dall'Agenzia Immobiliare Prisma di Monsummano Terme; Prezzo richiesto Euro 300,00 per una superficie di MQ 12,00 (€ 25,00/MQ); da considerare che trattasi di una superficie minima e che sono comprese tutte le spese condominiali di gestione.

Oltre ai comparabili sopra riportati si fa presente che anche archivi e banche dati quali l'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, riportano valori che variano da euro 8,18 (minimo del Borsino immobiliare) ed euro 11,20 (minimo dell'OMI).

**CONCLUSIONI** In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopracitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame, considerando che nel canone di affitto della stanza in oggetto sono comprese le parti di uso comune (reception, sala riunioni, ecc.), il sottoscritto ritiene il canone di euro 400,00 adeguato al valore locatizio di mercato.

Il sottoscritto, in considerazione che la porzione oggetto di locazione è di minime dimensioni rispetto a quella che risulta libera, ritiene giusto valutare l'immobile come se fosse libero, ossia senza considerare il valore della durata residua del rapporto locativo e neppure una eventuale decurtazione data dalla mancanza di disponibilità.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1977	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Marchitelli	10/03/1977	16444	12056
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	18/03/1977	667	515
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/12/1989	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	29/12/1989	20497	5827
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	03/01/1990	24	20
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

L'intero compendio immobiliare è pervenuto alla società esecutata in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante l'Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Raffaele Marchitelli in data 10/03/1977; ed in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Agostino Stromillo in data 29/12/1989.

Per i citati Atti di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, essendo stipulati da notai non più in attività, sono state richieste ed allegate le Note di trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

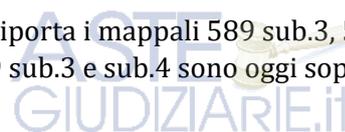
---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pascia il 22/06/2006  
Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 13901  
N° raccolta: 5609  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 10/12/2019  
Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 877.976,73

Rogante: Notaio Agostino Stromillo

Data: 16/12/1999

N° repertorio: 30948

Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 oggi sono soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 30/06/2021

Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369

Quota: 1/1

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

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

Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 sono stati soppressi in data 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

### **Oneri di cancellazione**

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Monsummano Terme, si è riscontrato che l'intero immobile è stato edificato ed è stato oggetto di interventi edilizi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Monsummano Terme:

Concessione Edilizia n. 175 del 12/11/1976;

Concessione Edilizia n. 64 del 12/07/1978;

Concessione Edilizia n. 98 del 15/05/1980;

Concessione Edilizia n. 171 del 08/11/1983;

Comunicazione lavori edili ai sensi dell'articolo 26 legge 47/1985, presentata il 24/06/1993 protocollo n. 9487 pratica n. 539;

Concessione Edilizia a Sanatoria n. 54 del 22/03/2002, a seguito di domanda presentata ai sensi della Legge 47/1985; Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 221 presentata il 22/11/2018 protocollo n. 23014 per opere di manutenzione straordinaria;



Inoltre è stata presentata Attestazione Asseverata di Agibilità in data 07/02/2020 protocollo n. 223 pratica n. 1/2020 riferita alla Concessione Edilizia n. 54/2002.

Successivamente non risultano rilasciati e/o presentati altri permessi edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie, lo stato di fatto rilevato risulta conforme ai citati permessi edilizi ad eccezione dell'altezza interna che risulta di pochissimi centimetri minore a quella minima prevista per legge (2,67 anziché 2,70) che però, come di seguito specificato, non costituisce violazione/difformità edilizia.

Tale difformità infatti, fino a poco tempo fa, non poteva essere sanata in quanto le tolleranze previste per legge, non potevano essere applicate alle norme igienico sanitarie. Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 47/2021 che ha modificato la Legge Regionale Toscana n. 65/2014, le tolleranze edilizie sono state estese anche alle misure minime in materia di distanze e di norme igienico sanitarie. Infatti è stato modificato l'articolo 198 - Tolleranze di costruzione, e specificatamente il comma 1 che oggi riporta che "Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari".

Grazie a questa recente modifica normativa, il bene in oggetto si può considerare conforme, in quanto la difformità riscontrata rientra nelle Tolleranze di Costruzione di cui all'articolo 198 L.R.T. n. 65/2014 novellato dalla L.R. 47/2021.

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

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

L'attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 26/05/2017 dal geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Lucca, in base al quale il fabbricato risulta in classe energetica "G"; ciò è stato dedotto dal Contratto di Locazione stipulato dalla società conduttrice del bene in oggetto, dove il citato attestato è allegato.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegate alla pratica di Agibilità sopra citata depositata in Comune di Monsummano Terme.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'intero fabbricato, composto da cinque unità immobiliari ed essendo interamente di proprietà della società esecutata, non risulta costituito un Condominio e di conseguenza non vi è neppure un Amministratore condominiale.

L'immobile comunque, per la sua composizione e conformazione, presenta parti condominiali che necessitano di una gestione e manutenzione che, in caso di vendite distinte e separate, dovranno essere gestite in maniera comunitaria.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti comuni da più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da più lati (di cui al Bene n. 3 e al n. 5), salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	328,00 mq	355,00 mq	1,00	355,00 mq	2,68 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>355,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>355,00 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/12/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 13,5 Piano 2
Dal 29/12/1989 al 07/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 13,5 Superficie catastale 353 mq Rendita € 3.590,67 Piano 2
Dal 07/01/2019 al 20/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 358 mq Rendita € 3.989,63 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000561 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 204.1/2019).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	589	6		A10	2	15	358 mq	3989,63 €	2	

Corrispondenza catastale



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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000561.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PRECISAZIONI

---

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PATTI

---

L'immobile, al momento dei sopralluoghi avvenuti durante i mesi di settembre e ottobre 2021, risulta nella disponibilità della società esecutata. Alcuni vani ufficio risultano utilizzati ed altri appaiono liberi (sia pur completi di arredamento).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito intorno all'anno 1970 ed ultimato nell'attuale consistenza nell'anno 1984 con la sopraelevazione; successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi ed oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Anche il Bene in oggetto si presenta in condizioni normali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARTI COMUNI

---

Fanno parte parte del bene in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare sono parti a comune con l'immobile in oggetto, la corte circostante il fabbricato adibita a parcheggi, spazi di manovra e camminamenti, il locale impianti tecnologici al piano seminterrato, il loggiato e le scale esterne poste sul retro, e la corte adibita a strada e parcheggi che permette l'accesso da via Galilei all'intero complesso immobiliare.

Dette porzioni risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, nel foglio di mappa 6, dal mappale 689 sub. 1, descritto come Bene Comune Non Censibile - corte a comune, loggia e terrazzo a comune ai subalterni 2 e 3 (del mappale 689) e al mappale 589; dal mappale 689 sub. 2, anch'esso descritto come Bene Comune Non Censibile - Vano scale ascensore e passerella a comune ai sub. 5, 6, e 7 del mappale 589; dal mappale 589 sub. 2, anch'esso descritto come Bene Comune Non Censibile - locale caldaia a comune ai sub. 5, 6, e 7 del mappale 589; e dal mappale intero 474 per la corte adibita a strada di accesso e parcheggio posta sul retro, classificato come Bene Comune Non Censibile all'intero complesso immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.



## STATO DI OCCUPAZIONE

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



Per il bene in oggetto risultano registrati i seguenti contratti:

- Contratto di locazione registrato a Pescia il 30/01/2019 al n. 267 serie 3T per la durata 01/01/2019 AL 31/12/2024, (canone di euro 3.000,00 mensili per il 2022 ed euro 3.500,00 mensili per il 2023 e 2024); contratto che prevede la locazione dell'intero bene (mappale 589 sub. 6) ed inoltre comprende anche il piano terzo rappresentato dal mappale 589 sub. 7 unito al 689 sub. 4 (di cui al bene successivo n. 5).

- Contratto di locazione registrato a Pescia il 27/11/2020 al n. 2247 serie 3T per la durata 02/11/2020 AL 31/10/2026, (canone di euro 250,00 mensili); contratto che prevede la locazione di un ufficio (porzione del mappale 589 sub. 6).

- Contratto di locazione registrato a Pescia il 27/11/2020 al n. 2246 serie 3T per la durata 02/11/2020 AL 31/10/2026, (canone di euro 250,00 mensili); contratto che prevede la locazione di un ufficio (porzione del mappale 589 sub. 6).

- Contratto di locazione registrato a Pescia il 17/02/2020 al n. 370 serie 3T per la durata 01/02/2020 AL 31/01/2026, (canone di euro 200,00 mensili); contratto che prevede la locazione di un ufficio (porzione del mappale 589 sub. 6).

- Contratto di Comodato di immobile registrato a Pescia il 24/07/2020 al n. 682 serie 3 con scadenza al 01/07/2021,

"..salvo rinnovo tacito di ulteriori mesi dodici".

- Contratto di locazione registrato a Pescia il 29/06/2021 al n. 1235 serie 3T per la durata 01/06/2021 AL 31/05/2027, (canone di euro 250,00 mensili); contratto che prevede la locazione di un ufficio (porzione del mappale 589 sub. 6).

- Contratto di locazione registrato a Pescia il 28/04/2021 al n. 819 serie 3T per la durata 01/04/2021 AL 31/03/2027, (canone di euro 250,00 mensili); contratto che prevede la locazione di un ufficio (porzione del mappale 589 sub. 6).

Tutti i contratti prevedono vani ufficio in locazione completi di arredamento, pareti mobili, ecc.; comunque per una migliore e completa comprensione di tutti i patti e condizioni in essi previsti, si rimanda ai Contratti di Locazione che si allegano alla presente.

Quanto sopra da specifica istruttoria dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescia, come da dichiarazione allegata alla presente, emessa il 28/10/2021 a seguito di apposita richiesta.

E' da precisare che il Consulente Tecnico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha riferito allo Scrivente CTU su indicazione del proprio assistito, che dei citati Contratti di locazione gli unici ancora in essere sono due e cioè:

- Contratto di locazione registrato il 17/02/2020 al n. 370 serie 3T, che prevede l'affitto di un vano ufficio di MQ 15 completo di arredamento e posto all'interno del bene in oggetto; Canone di locazione mensile € 200,00 - data scadenza contratto 31/01/2026 - data scadenza disdetta 31/07/2025.

Il canone di locazione di € 200,00 mensili genera un valore di € 13,33/MQ.

- Contratto di locazione registrato il 27/11/2020 al n. 2247 serie 3T, che prevede l'affitto di un vano ufficio di MQ 20 completo di arredamento e posto all'interno del bene in oggetto; Canone di locazione mensile Euro 250,00 - data scadenza contratto 31/10/2026 - data scadenza disdetta 30/04/2026.

Il canone di locazione di € 250,00 mensili genera un valore di € 12,50/MQ.

Entrambe le locazioni di cui sopra prevedono l'affitto di stanze ad uso ufficio, che usufruiscono anche di parti comuni (sala di attesa, servizi, sala riunioni, ecc.), da condividere con altri uffici o studi professionali anch'essi posti all'interno dello stesso bene.

Il sottoscritto ritiene che i canoni di locazione di cui sopra, sono adeguati ai valori di mercato, in virtù dell'indagine di mercato esperita e della quale di seguito si riportano alcune fonti informative prese come riferimento; ovvero:

- Contratto di locazione per il Bene in oggetto, registrato il 30/01/2019 al n. 267 serie 3T, che riporta un canone di locazione pari ad euro 3.000,00 per tutta la superficie dell'intero bene oltre al bene descritto con il n. 5, per una superficie di circa MQ 366,00 (€ 8,20/MQ).

- Contratto di locazione per altra stanza uso ufficio posto all'interno del Bene in oggetto, registrato il 28/04/2021 con il n. 819 serie 3T, riporta un canone di locazione pari ad euro 250,00 mensili per una superficie di circa MQ 20,00 (€ 12,50/MQ).

- Contratto di locazione per altra stanza uso ufficio posto all'interno del Bene in oggetto, registrato il 29/06/2021 con il n. 1235 serie 3T, riporta un canone di locazione pari ad euro 250,00 mensili per una superficie di circa MQ 20,00 (€ 12,50/MQ).

- Contratto di locazione per altra stanza uso ufficio posto all'interno del Bene in oggetto, registrato il 27/11/2020 con il n. 2246 serie 3T, riporta un canone di locazione pari ad euro 250,00 mensili per una superficie di circa MQ 20,00 (€ 12,50/MQ).

- Annuncio di affitto per una stanza usi ufficio-studio all'interno di un immobile da condividere con altri uffici professionali; pubblicato dall'Agenzia Immobiliare Prisma di Monsummano Terme; Prezzo richiesto Euro 300,00 per una superficie di MQ 12,00 (€ 25,00/MQ); da considerare che sono comprese tutte le spese condominiali di gestione.

Oltre ai comparabili sopra riportati si fa presente che anche archivi e banche dati quali l'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, riportano valori che variano da euro 8,58 (minimo del Borsino immobiliare) ed euro 11,90 (massimo dell'OMI).

**CONCLUSIONI** In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopracitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame, considerando che i canoni di locazione degli uffici dati in affitto comprendono anche le parti di uso comune (reception, sala riunioni, ecc.), il sottoscritto ritiene i riportati canoni di locazione (euro 200,00 ed € 250,00), adeguati ai valori locatizi di mercato.

Il sottoscritto comunque, in considerazione che le porzioni oggetto di locazione sono di minima dimensione rispetto a quelle che risultano disponibili, ritiene giusto valutare l'immobile come se fosse libero, ossia senza considerare il valore della durata residua del rapporto locativo e neppure una eventuale decurtazione data dalla mancanza di disponibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1977	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Raffaele Marchitelli	10/03/1977	16444	12056
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	18/03/1977	667	515
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/1989	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	29/12/1989	20497	5827
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	03/01/1990	24	20
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'intero compendio immobiliare è pervenuto alla società esecutata in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante l'Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Raffaele Marchitelli in data 10/03/1977; ed in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Agostino Stromillo in data 29/12/1989.

Per i citati Atti di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, essendo stipulati da notai non più in attività, sono state richieste ed allegate le Note di trascrizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pscia il 22/06/2006  
Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 13901  
N° raccolta: 5609  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pscia il 10/12/2019  
Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 877.976,73  
Rogante: Notaio Agostino Stromillo  
Data: 16/12/1999  
N° repertorio: 30948  
Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pscia il 30/06/2021  
Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 sono stati soppressi in data 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

## Oneri di cancellazione



Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Monsummano Terme, si è riscontrato che l'intero immobile è stato edificato ed è stato oggetto di interventi edilizi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Monsummano Terme:

Concessione Edilizia n. 175 del 12/11/1976;

Concessione Edilizia n. 64 del 12/07/1978;

Concessione Edilizia n. 98 del 15/05/1980;

Concessione Edilizia n. 171 del 08/11/1983;

Comunicazione lavori edili ai sensi dell'articolo 26 legge 47/1985, presentata il 24/06/1993 protocollo n. 9487 pratica n. 539;

Concessione Edilizia a Sanatoria n. 54 del 22/03/2002, a seguito di domanda presentata ai sensi della Legge 47/1985; Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 221 presentata il 22/11/2018 protocollo n. 23014 per opere di manutenzione straordinaria;

Inoltre è stata presentata Attestazione Asseverata di Agibilità in data 07/02/2020 protocollo n. 223 pratica n. 1/2020 riferita alla Concessione Edilizia n. 54/2002.

Successivamente non risultano rilasciati e/o presentati altri permessi edilizi.

Come per il Bene precedente n. 3, dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie, lo stato di fatto rilevato risulta conforme ai citati permessi edilizi ad eccezione dell'altezza interna che risulta di pochissimi centimetri minore a quella minima prevista per legge (2,67 anziché 2,70) che però, come di seguito specificato, non costituisce violazione/difformità edilizia.

Tale difformità infatti, fino a poco tempo fa, non poteva essere sanata in quanto le tolleranze previste per legge, non potevano essere applicate alle norme igienico sanitarie. Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 47/2021 che ha modificato la Legge Regionale Toscana n. 65/2014, le tolleranze edilizie sono state estese anche alle misure minime in materia di distanze e di norme igienico sanitarie. Infatti è stato modificato l'articolo 198 - Tolleranze di costruzione, e specificatamente il comma 1 che oggi riporta che "Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari".

Grazie a questa recente modifica normativa, il bene in oggetto si può considerare conforme, in quanto la difformità riscontrata rientra nelle Tolleranze di Costruzione di cui all'articolo 198 L.R.T. n. 65/2014 novellato dalla L.R. 47/2021.

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

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



L'attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 26/05/2017 dal geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Lucca, in base al quale il fabbricato risulta in classe energetica "G"; ciò è stato dedotto dal Contratto di Locazione stipulato dalla società conduttrice del bene in oggetto, dove il citato attestato è allegato. Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegate alla pratica di Agibilità sopra citata depositata in Comune di Monsummano Terme.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'intero fabbricato, composto da cinque unità immobiliari ed essendo interamente di proprietà della società esecutata, non risulta costituito un Condominio e di conseguenza non vi è neppure un Amministratore condominiale.

L'immobile comunque, per la sua composizione e conformazione, presenta parti condominiali che necessitano di una gestione e manutenzione che, in caso di vendite distinte e separate, dovranno essere gestite in maniera comunitaria.

### **LOTTO 4**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 3

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

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

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



## CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti comuni da più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di cui al Bene n. 4), salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	38,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,68 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 29/12/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 1,5 Piano 3 Graffato 689 sub. 4
Dal 29/12/1989 al 07/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 398,96 Piano 3 Graffato 689 sub. 4
Dal 07/01/2019 al 20/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 589, Sub. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 47 mq Rendita € 797,93



		Piano 3 Graffato 689 sub. 4
--	--	--------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000562 presentata per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 207.1/2019).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	589	7		A10	2	3	47 mq	797,93 €	3	689 sub. 4

### Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 07/01/2019 protocollo n. PT0000562.

## PRECISAZIONI

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## PATTI

L'immobile, al momento dei sopralluoghi avvenuti durante i mesi di settembre e ottobre 2021, risulta libero nella disponibilità della società esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito intorno all'anno 1970 ed ultimato nell'attuale consistenza nell'anno 1984 con la sopraelevazione; successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi ed oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Anche il Bene in oggetto si presenta in condizioni normali.



## PARTI COMUNI

Fanno parte parte del bene in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare sono parti a comune con l'immobile in oggetto, la corte circostante il fabbricato adibita a parcheggi, spazi di manovra e camminamenti, il locale impianti tecnologici al piano seminterrato, il loggiato e le scale esterne poste sul retro, e la corte adibita a strada e parcheggi che permette l'accesso da via Galilei all'intero complesso immobiliare.

Dette porzioni risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, nel foglio di mappa 6, dal mappale 689 sub. 1, descritto come Bene Comune Non Censibile - corte a comune, loggia e terrazzo a comune ai subalterni 2 e 3 (del mappale 689) e al mappale 589; dal mappale 689 sub. 2, anch'esso descritto come Bene Comune Non Censibile - Vano scale ascensore e passerella a comune ai sub. 5, 6, e 7 del mappale 589; dal mappale 589 sub. 2, anch'esso descritto come Bene Comune Non Censibile - locale caldaia a comune ai sub. 5, 6, e 7 del mappale 589; e dal mappale intero 474 per la corte adibita a strada di accesso e parcheggio posta sul retro, classificato come Bene Comune Non Censibile all'intero complesso immobiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per il bene in oggetto risulta registrato il seguente contratto:

- Contratto di locazione registrato a Pescia il 30/01/2019 al n. 267 serie 3T per la durata 01/01/2019 AL 31/12/2024, (canone di euro 3.000,00 mensili per il 2022 ed euro 3.500,00 mensili per il 2023 e 2024); contratto che prevede la locazione dell'intero bene in oggetto (mappale 589 sub. 7 unito al mappale 689 sub. 4) ed inoltre comprende anche il piano secondo rappresentato dal mappale 589 sub. 6 (di cui al bene precedente n. 4).

Il Contratto prevede vani ufficio in locazione completi di arredamento, pareti mobili, ecc.; comunque per una migliore e completa comprensione di tutti i patti e condizioni in esso previsti, si rimanda al Contratto che si allega alla presente.

Quanto sopra da specifica istruttoria dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescia, come da dichiarazione allegata alla presente, emessa il 28/10/2021 a seguito di apposita richiesta.

E' da precisare però, che il Consulente Tecnico della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha riferito allo Scrivente CTU su indicazione del proprio assistito, che il citato Contratto di locazione non è più in essere ovvero risulta cessato.

Stante ciò, e visto che anche che al momento del sopralluogo il Bene è risultato non occupato, il sottoscritto ritiene di poterlo considerare libero e disponibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1977	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Marchitelli	10/03/1977	16444	12056
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	18/03/1977	667	515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 29/12/1989	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Agostino Stromillo	29/12/1989			20497	5827
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pescia	03/01/1990			24	20
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

L'intero compendio immobiliare è pervenuto alla società esecutata in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante l'Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Raffaele Marchitelli in data 10/03/1977; ed in parte per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Agostino Stromillo in data 29/12/1989.

Per i citati Atti di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, essendo stipulati da notai non più in attività, sono state richieste ed allegate le Note di trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pascia il 22/06/2006  
Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 13901  
N° raccolta: 5609  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 10/12/2019  
Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 877.976,73  
Rogante: Notaio Agostino Stromillo  
Data: 16/12/1999  
N° repertorio: 30948  
Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 30/06/2021

Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369

Quota: 1/1

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

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

Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 sono stati soppressi in data 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.



## Oneri di cancellazione



Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Monsummano Terme, si è riscontrato che l'intero immobile è stato edificato ed è stato oggetto di interventi edilizi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Monsummano Terme:

Concessione Edilizia n. 175 del 12/11/1976;

Concessione Edilizia n. 64 del 12/07/1978;

Concessione Edilizia n. 98 del 15/05/1980;

Concessione Edilizia n. 171 del 08/11/1983;

Comunicazione lavori edili ai sensi dell'articolo 26 legge 47/1985, presentata il 24/06/1993 protocollo n. 9487 pratica n. 539;

Concessione Edilizia a Sanatoria n. 54 del 22/03/2002, a seguito di domanda presentata ai sensi della Legge 47/1985; Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 221 presentata il 22/11/2018 protocollo n. 23014 per opere di manutenzione straordinaria;

Inoltre è stata presentata Attestazione Asseverata di Agibilità in data 07/02/2020 protocollo n. 223 pratica n. 1/2020 riferita alla Concessione Edilizia n. 54/2002.

Successivamente non risultano rilasciati e/o presentati altri permessi edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie, lo stato di fatto rilevato risulta conforme ai citati permessi edilizi, in particolare con quanto legittimato dalla Concessione Edilizia in sanatoria n. 54 del 22/03/2002.



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

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



Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegare alla pratica di Agibilità sopra citata depositata in Comune di Monsummano Terme.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'intero fabbricato, composto da cinque unità immobiliari ed essendo interamente di proprietà della società esecutata, non risulta costituito un Condominio e di conseguenza non vi è neppure un Amministratore condominiale.

L'immobile comunque, per la sua composizione e conformazione, presenta parti condominiali che necessitano di una gestione e manutenzione che, in caso di vendite distinte e separate, dovranno essere gestite in maniera comunitaria.



### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il compendio immobiliare in valutazione, a parere del sottoscritto, è divisibile in quattro lotti di seguito descritti:

Lotto 1: Formato dall'intero piano seminterrato (Bene n. 1) e dall'intero piano terra (Bene n. 2). Dette unità immobiliari risultano collegate da scala interna e sono occupati ed utilizzati congiuntamente, in modo indipendente rispetto alle altre unità immobiliari.

Lotto 2: Formato dall'intero piano primo in quanto utilizzato in maniera autonoma, formato da un solo bene (n. 3); risulta un centro uffici oggetto di contratti di locazione propri.

Lotto 3: Formato dall'intero piano secondo in quanto utilizzato in maniera autonoma, formato da un solo bene (n. 4); anch'esso risulta un centro uffici oggetto di contratti di locazione propri.

Lotto 4: Formato dall'ufficio posto al piano terzo, indipendente dagli altri, formato da un solo bene (n.5).

I quattro lotti formati possono essere utilizzati in modo indipendente, avendo accessi autonomi dalle porzioni comuni.

I beni accorpati (1 e 2 per il lotto 1), sono stati uniti sostanzialmente perché utilizzati congiuntamente ed entrambi oggetto del medesimo Contratto di locazione; inoltre, come precedentemente detto, i bene 1 e 2 risultano collegati internamente da una scala.

Anche gli impianti, per quanto visibile, appaiono indipendenti o comunque predisposti per l'utilizzo separato ed autonomo.



Il sottoscritto suggerisce inoltre di valutare la possibilità di vendita in un unico lotto composto da tutti i beni, visto che attualmente l'intero immobile è gestito da un'unica proprietà e la struttura appare in attività con aziende e professionisti che vi svolgono le proprie menzioni lavorative.

Il sottoscritto non è riuscito a determinare l'effettiva convenienza ed opportunità a bandire la vendita in un unico lotto o in più lotti distinti così come previsti.



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

## LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione commerciale-direzionale posti al piano seminterrato ed occupanti la porzione ovest del fabbricato che si affaccia sulla via pubblica, composto da ingresso, quattro locali, disimpegno e servizio igienico; è inoltre presente una scala di collegamento con il piano sovrastante che risulta essere un'altra unità immobiliare (descritta al Bene n.2). Al fondo si accede direttamente dall'esterno mediante accesso posto sulla corte comune prospiciente la via Francesca Nord, ed è accessibile, oltre che dalla citata via, anche dalla via Leonardo da Vinci mediante porzioni comuni all'intero complesso immobiliare (corte, camminamenti, scala esterna e strada privata). Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia e terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato e strada di accesso con parcheggi posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 8, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 151.200,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo, ovvero è stato paragonato a transazioni e/o offerte riguardanti altri immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche. Ciò, per il bene in esame, è risultato alquanto difficile considerato l'attuale scarsa contrattazione di unità con destinazione direzionale/commerciale e per di più con caratteristiche e tipologia simili all'immobile in oggetto; per trovare immobile simili si è dovuto cercare anche nei Comuni limitrofi.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito tutte le indagini necessarie, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

Come detto, il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi; I dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati in:

- Prezzi di compravendita ricavati direttamente da contratti di compravendita oppure da annunci di vendita del mercato immobiliare (agenzie immobiliari, siti di annunci, mediatori, ecc.).

- Archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale. Nello

specifico il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti comparabili:

- 1- Atto di Compravendita di immobile avente destinazione direzionale commerciale posto in altro Comune, avente caratteristiche simili, venduto per il prezzo di euro 388.000,00 per una superficie di circa MQ 550, che da un valore al mq pari a circa euro 700,00 al MQ;
- 2- Annuncio di vendita relativo ad immobile direzionale posto nello stesso Comune ma in zona periferica rispetto a quello in valutazione, in vendita con mandato all'Agenzia Tognarini Immobiliare al prezzo di Euro 140.000,00 per una superficie di circa MQ 300, che genera un valore al mq pari a circa euro 470,00 al MQ.
- 3- Annuncio di vendita relativo a ufficio posto nel Comune di Montecatini Terme via Ugo Foscolo, di dimensione leggermente minori rispetto a quello del bene in oggetto, in vendita con annuncio su Immobiliare.it dall'agenzia Sconto Immobiliare di Faenza; Prezzo richiesto Euro 187.000,00 per una superficie di circa MQ 350, che genera un valore al mq pari a circa euro 530,00 al MQ; Da considerare che risulta in condizioni molto peggiori rispetto a quello in oggetto.
- 4- Annuncio di vendita relativo ad immobile a destinazione di uffici nel Comune di Montecatini Terme, in vendita con mandato all'Agenzia House & Home Immobiliare di Montecatini Terme; Prezzo richiesto Euro 170.000,00 per una superficie di circa MQ 200, che genera un valore al mq pari a circa euro 850,00 al MQ.
- 5- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2021 semestre 1, che per la fascia/zona "centrale/capoluogo nord ed este" ove ricade il bene in questione, per la destinazione terziaria (uffici), in ottimo stato conservativo, riporta un valore minimo di Euro 1.450,00/MQ.
- 6- Sito Borsinoimmobiliare.it che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari, pubblica i valori attuali con prezzi al MQ delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; In detta banca dati troviamo che a dicembre 2021 in Comune di Pistoia, per la zona che comprende l'immobile in esame, la tipologia "uffici e studi privati" riporta un valore minimo di Euro 1.365,00/MQ.

CONCLUSIONI: In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopracitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame, applicando eventuali coefficienti incrementativi e/o decrementativi, tenuto conto di tutte le caratteristiche che incidono sia positivamente che negativamente, il sottoscritto ha determinato, per il bene in oggetto, un valore al mq convenzionale pari ad euro 900,00.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano terra del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso, disimpegni, vani ufficio, vani archivio, corridoi, sala conferenze, servizi igienici e vano tecnico; è inoltre presente una scala di collegamento con il piano sottostante che risulta essere un'altra unità immobiliare (descritta al Bene n.1). All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante accesso posto sul retro del fabbricato raggiungibile sia da via Francesca Nord che da via Leonardo da Vinci mediante porzioni comuni all'intero complesso immobiliare (corte, camminamenti, scala esterna e strada privata). Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato e strada di accesso con parcheggi posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 9, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 467.200,00

Vale quanto riportato per il Bene n. 1, con la precisazione che, essendo il bene in oggetto di vasta dimensione, il valore unitario al MQ convenzionale è stato ridotto ad euro 800,00 al MQ.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1	168,00 mq	900,00 €/mq	€ 151.200,00	100,00%	€ 151.200,00
Bene N° 2 - Ufficio Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T	584,00 mq	800,00 €/mq	€ 467.200,00	100,00%	€ 467.200,00
				Valore di stima:	€ 618.400,00

Valore di stima: € 618.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 587.480,00**

Si precisa che il Bene è stato valutato come libero da qualsiasi vincolo locativo, in quanto il Contratto di Locazione in essere presenta un canone convenuto non adeguato ai valori di mercato.

Il deprezzamento di cui sopra viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia;
- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà);
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano primo del quale ne

occupano l'intera superficie, composto da ingresso-disimpegni, vani ufficio, vani archivio, disimpegno e servizi igienici; corredato da ampia terrazza circostante su tre lati. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala con ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso con parcheggio posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 589, Sub. 5, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 248.320,00

Vale quanto riportato per il Bene n. 1, con la precisazione che, essendo il bene in oggetto di vasta dimensione, il valore unitario al MQ convenzionale è stato ridotto ad euro 800,00 al MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 1	310,40 mq	800,00 €/mq	€ 248.320,00	100,00%	€ 248.320,00
				Valore di stima:	€ 248.320,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 248.320,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 235.904,00**

Il deprezzamento di cui sopra viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà);
- Stato di possesso: Il Bene risulta occupato per una piccola porzione con Contratto opponibile;
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 3

- Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 2  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano secondo del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso-disimpegno, sala riunioni, vani ufficio, corridoio, disimpegno e servizi igienici. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala ed ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 6, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 248.500,00  
Vale quanto riportato per il Bene n. 1, con la precisazione che, essendo il bene in oggetto di vasta dimensione ed avendo rifiniture interne modeste, il valore unitario al MQ convenzionale è stato ridotto ad euro 700,00 al MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 2	355,00 mq	700,00 €/mq	€ 248.500,00	100,00%	€ 248.500,00
				Valore di stima:	€ 248.500,00

Valore di stima: € 283.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 269.515,00**



Il deprezzamento di cui sopra viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà);
- Stato di possesso: Il Bene risulta occupato per piccole porzioni con Contratto opponibile;
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile.



## LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 3  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da ufficio posto all'ultimo piano terzo del quale ne occupa l'intera superficie, composto da due vani, ripostiglio e servizio igienico. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala ed ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso posta sul retro che sfocia su via Leonardo da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 589, Sub. 7, Categoria A10, Graffato 689 sub. 4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.200,00  
Vale quanto riportato per il Bene n. 1, con la precisazione che, essendo il bene in oggetto posto al piano terzo sottotetto ed avendo rifiniture interne modeste, il valore unitario al MQ convenzionale è stato ridotto ad euro 800,00 al MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 3	44,00 mq	800,00 €/mq	€ 35.200,00	100,00%	€ 35.200,00
Valore di stima:					€ 35.200,00



Valore di stima: € 35.200,00

**Deprezamenti**



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 33.440,00**



Il deprezzamento di cui sopra viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà);
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile.



### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il Consulente Tecnico della società esecutata geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, durante i sopralluoghi ha fatto presente al sottoscritto, le condizioni malsane di alcune porzioni di travi e pilastri sottostanti il solaio del piano terra, e visibili dal locale caldaia posto al piano seminterrato, (vedasi documentazione fotografica allegata).

Il sottoscritto, per quanto di competenza, pur rilevando che l'intero fabbricato apparentemente non presenta alcun segno di criticità strutturale, ritiene che sarebbe opportuno un intervento di manutenzione e ripristino delle porzioni di cemento armato che appaiono degradate; di ciò lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

Lo stesso geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su esplicita richiesta e dopo essersi confrontato con i suoi assistiti, ha dichiarato (consegnandone anche una copia), che i Contratti di locazione in essere sono i seguenti:

- Contratto di locazione ad uso commerciale per ufficio, registrato a Pescia il 10/01/2019 al n. 74 serie 3T per la durata dal 11/12/2018 al 10/12/2024; riferito ai Beni n. 1 e 2.
- Contratto di locazione registrato a Pescia il 02/03/2020 al n. 489 serie 3T per la durata 01/02/2020 AL 31/01/2026; riferito al Bene n. 3.
- Contratto di locazione registrato a Pescia il 27/11/2020 al n. 2247 serie 3T per la durata 02/11/2020 AL 31/10/2026; riferito al Bene n. 4.
- Contratto di locazione registrato a Pescia il 17/02/2020 al n. 370 serie 3T per la durata 01/02/2020 AL 31/01/2026; riferito al Bene n. 4.

I citati Contratti risultano presenti nella lista e nelle copie che l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pescia ha inviato al sottoscritto; è però da precisare che oltre a questi ne risultano altri registrati ed ancora non risolti ma, come precedentemente detto, il Consulente Tecnico della Parte esecutata ha dichiarato che questi non sono più attivi.



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.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione Atto Compravendita notaio R. Marchitelli del 10/03/1977.
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Nota trascrizione Atto Compravendita notaio A. Stromillo del 29/12/1989.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - foglio 6 Comune di Monsummano Terme.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - LOTTO 1 - Visure storiche mappale 589 sub. 8 (Bene n. 1) e 589 sub. 9 (Bene n. 2).
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - planimetria mappale 589 sub. 8 (Bene n. 1) e planimetria 589 sub. 9 (Bene n. 2).
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica mappale 589 sub. 5 (Bene n. 3).
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - planimetria mappale 589 sub. 5 (Bene n. 3).
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - LOTTO 3 - Visura storica mappale 589 sub. 6 (Bene n. 4).
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - LOTTO 3 - planimetria mappale 589 sub. 6 (Bene n. 4).
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - LOTTO 4 - Visura storica mappale 589 sub. 7 (Bene n. 5).
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - LOTTO 4 - planimetria mappale 589 sub. 7 (Bene n. 5).
- ✓ N° 12 Foto - LOTTO 1 - n. 26 fotografie interne ed esterne (dalla n. 1 alla n. 26).
- ✓ N° 13 Foto - LOTTO 2 - n. 20 fotografie interne ed esterne (dalla n. 27 alla n. 46).
- ✓ N° 14 Foto - LOTTO 3 - n. 15 fotografie interne ed esterne (dalla n. 47 alla n. 62).
- ✓ N° 15 Foto - LOTTO 4 - n. 9 fotografie interne ed esterne (dalla n. 63 alla n. 72).
- ✓ N° 16 Foto - n. 4 fotografie piano seminterrato (porzioni di travi e pilastri malsane).
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 22/11/2018 protocollo n. 23014.
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - Elaborato grafico Stato di Progetto C.I.L.A. del 22/11/2018.
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 54 del 22/03/2002.
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - Tav. 2: Piante Stato Attuale.
- ✓ N° 21 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione di Agibilità presentata il 07/02/2020 protocollo 223.
- ✓ N° 22 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione.

- ✓ N° 23 Altri allegati - Risposta Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Pescia relativo ai Contratti di Locazione registrati per i Beni n. 1 e 2.
- ✓ N° 24 Altri allegati - Risposta Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Pescia relativo ai Contratti di Locazione registrati per i Beni n. 3, 4 e 5.
- ✓ N° 25 Altri allegati - Contratto di Locazione registrato il 10/01/2019 al n. 74 serie 3T, relativo ai Beni n. 1 e 2.
- ✓ N° 26 Altri allegati - Contratto di Locazione registrato il 02/03/2020 al n. 489 serie 3T, relativo al Bene n. 3.
- ✓ N° 27 Altri allegati - Contratto di Locazione registrato il 27/11/2020 al n. 2247 serie 3T, relativo al Bene n. 4.
- ✓ N° 28 Altri allegati - Contratto di Locazione registrato il 17/02/2020 al n. 370 serie 3T, relativo al Bene n. 4.
- ✓ N° 29 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazione peritali con avvisi di ricevimento.
- ✓ N° 30 Altri allegati - Verbali di sopralluogo.
- ✓ N° 31 Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/02/2022.
- ✓ N° 32 Altri allegati - Comparabili e fonti informative relative al canone locativo di mercato.
- ✓ N° 33 Altri allegati - Comparabili e fonti informative relative al valore di mercato degli immobili stimati.
- ✓ N° 34 Google maps - Immagine aerea.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione commerciale-direzionale posti al piano seminterrato ed occupanti la porzione ovest del fabbricato che si affaccia sulla via pubblica, composto da ingresso, quattro locali, disimpegno e servizio igienico; è inoltre presente una scala di collegamento con il piano sovrastante che risulta essere un'altra unità immobiliare (descritta al Bene n.2). Al fondo si accede direttamente dall'esterno mediante accesso posto sulla corte comune prospiciente la via Francesca Nord, ed è accessibile, oltre che dalla citata via, anche dalla via Leonardo da Vinci mediante porzioni comuni all'intero complesso immobiliare (corte, camminamenti, scala esterna e strada privata). Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia e terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato e strada di accesso con parcheggi posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 8, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero immobile, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, ricade in zona classificata B2: Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1, B2, B3 e B4); Zona regolamentata dall'articolo 57 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano terra del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso, disimpegni, vani ufficio, vani archivio, corridoi, sala conferenze, servizi igienici e vano tecnico; è inoltre presente una scala di collegamento con il piano sottostante che risulta essere un'altra unità immobiliare (descritta al Bene n.1). All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante accesso posto sul retro del fabbricato raggiungibile sia da via Francesca Nord che da via Leonardo da Vinci mediante porzioni comuni all'intero complesso immobiliare (corte, camminamenti, scala esterna e strada privata). Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato e strada di accesso con parcheggi posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 9, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 587.480,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano primo del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso-disimpegni, vani ufficio, vani archivio, disimpegno e servizi igienici; corredato da ampia terrazza circostante su tre lati. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala con ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso con parcheggio posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 5, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 235.904,00**



## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 2  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano secondo del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso-disimpegno, sala riunioni, vani ufficio, corridoio, disimpegno e servizi igienici. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala ed ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 6, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 269.515,00**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 3  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da ufficio posto all'ultimo piano terzo del quale ne occupa l'intera superficie, composto da due vani, ripostiglio e servizio igienico. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala ed ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso posta sul retro che sfocia su via Leonardo da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 7, Categoria A10, Graffato 689 sub. 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato per il Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 33.440,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 587.480,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 8, Categoria C1	<b>Superficie</b>	168,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito intorno all'anno 1970 ed ultimato nell'attuale consistenza nell'anno 1984 con la sopraelevazione; successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi ed oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda il bene in oggetto, essendo stato oggetto di opere di manutenzione ed ammodernamento pochi anni fa (nel 2018/2019), si presenta in buone condizioni sia per conservazione che per grado di finiture interne.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione commerciale-direzionale posti al piano seminterrato ed occupanti la porzione ovest del fabbricato che si affaccia sulla via pubblica, composto da ingresso, quattro locali, disimpegno e servizio igienico; è inoltre presente una scala di collegamento con il piano sovrastante che risulta essere un'altra unità immobiliare (descritta al Bene n.2). Al fondo si accede direttamente dall'esterno mediante accesso posto sulla corte comune prospiciente la via Francesca Nord, ed è accessibile, oltre che dalla citata via, anche dalla via Leonardo da Vinci mediante porzioni comuni all'intero complesso immobiliare (corte, camminamenti, scala esterna e strada privata). Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia e terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato e strada di accesso con parcheggi posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 9, Categoria A10	<b>Superficie</b>	584,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vale quanto riportato per il Bene n. 1.		

<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano terra del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso, disimpegni, vani ufficio, vani archivio, corridoi, sala conferenze, servizi igienici e vano tecnico; è inoltre presente una scala di collegamento con il piano sottostante che risulta essere un'altra unità immobiliare (descritta al Bene n.1). All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante accesso posto sul retro del fabbricato raggiungibile sia da via Francesca Nord che da via Leonardo da Vinci mediante porzioni comuni all'intero complesso immobiliare (corte, camminamenti, scala esterna e strada privata). Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato e strada di accesso con parcheggi posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 235.904,00

Bene N° 3 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 5, Categoria A10	<b>Superficie</b>	310,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito intorno all'anno 1970 ed ultimato nell'attuale consistenza nell'anno 1984 con la sopraelevazione; successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi ed oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Anche il Bene in oggetto si presenta in condizioni normali.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano primo del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso-disimpegni, vani ufficio, vani archivio, disimpegno e servizi igienici; corredato da ampia terrazza circostante su tre lati. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala con ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso con parcheggio posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.515,00**

Bene N° 4 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 6, Categoria A10	<b>Superficie</b>	355,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito intorno all'anno 1970 ed ultimato nell'attuale consistenza nell'anno 1984 con la sopraelevazione; successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi ed oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Anche il Bene in oggetto si presenta in condizioni normali.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da locali a destinazione direzionale posti al piano secondo del quale ne occupano l'intera superficie, composto da ingresso-disimpegno, sala riunioni, vani ufficio, corridoio, disimpegno e servizi igienici. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala ed ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso posta sul retro che sfocia su via L. da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.440,00**

Bene N° 5 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Nord, 144, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 589, Sub. 7, Categoria A10, Graffato 689 sub. 4	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fabbricato cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito intorno all'anno 1970 ed ultimato nell'attuale consistenza nell'anno 1984 con la sopraelevazione; successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi ed oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Anche il Bene in oggetto si presenta in condizioni normali.		

<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di immobile avente destinazione commerciale-direzionale, libero su tutti i lati ed avente quattro piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Monsummano Terme in via Francesca Nord n. 144, (edificio denominato "White Palace"). Precisamente detta porzione è costituita da ufficio posto all'ultimo piano terzo del quale ne occupa l'intera superficie, composto da due vani, ripostiglio e servizio igienico. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'esterno mediante la corte comune circostante e da vano scala ed ascensore condominiale posti sul retro del fabbricato, oltre che da terrazzo-passerella posta alla quota del piano primo, che collega il vano scala all'altra corte comune che porta alla via Leonardo da Vinci. Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante l'intero fabbricato comprensivo di scale esterne, loggia, terrazzo, locale impianti posto al piano seminterrato, e strada di accesso posta sul retro che sfocia su via Leonardo da Vinci. L'immobile è situato in prossimità del centro del paese, lungo la via Francesca Nord, strada primaria di scorrimento, raggiungibile da una buona viabilità e dotata di tutti i servizi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA  
NORD, 144, PIANO S1**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pascia il 22/06/2006  
Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 13901  
N° raccolta: 5609  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 10/12/2019  
Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 877.976,73  
Rogante: Notaio Agostino Stromillo  
Data: 16/12/1999  
N° repertorio: 30948  
Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 30/06/2021  
Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 erano soppressi dal 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.



**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pascia il 22/06/2006  
Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 13901  
N° raccolta: 5609  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 10/12/2019  
Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 877.976,73  
Rogante: Notaio Agostino Stromillo  
Data: 16/12/1999  
N° repertorio: 30948  
Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.



### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 30/06/2021  
Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4,



589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 sono stati soppressi il 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.



**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA NORD, 144, PIANO 1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pascia il 22/06/2006  
Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 13901  
N° raccolta: 5609  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 10/12/2019  
Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 877.976,73  
Rogante: Notaio Agostino Stromillo  
Data: 16/12/1999  
N° repertorio: 30948  
Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 oggi sono soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 30/06/2021  
Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 sono stati soppressi in data 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.



**Iscrizioni**



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pscia il 22/06/2006  
Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 13901  
N° raccolta: 5609  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Pscia il 10/12/2019  
Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 877.976,73  
Rogante: Notaio Agostino Stromillo  
Data: 16/12/1999  
N° repertorio: 30948  
Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pscia il 30/06/2021  
Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 sono stati soppressi in data 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pascia il 22/06/2006

Reg. gen. 3700 - Reg. part. 916

Quota: 1/1

Importo: € 1.500.000,00

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

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

Capitale: € 750.000,00

Rogante: Notaio Alessandro Beretta Anguissola

Data: 13/06/2006

N° repertorio: 13901

N° raccolta: 5609

Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 10/12/2019

Reg. gen. 5948 - Reg. part. 1007

Quota: 1/1

Importo: € 1.755.953,46

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

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

Capitale: € 877.976,73

Rogante: Notaio Agostino Stromillo

Data: 16/12/1999

N° repertorio: 30948

Note: La citata ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta il 22/12/1999 al n. 1511 di Reg. particolare e n. 6343 Reg. generale. Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. L'iscrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. I mappali 589 sub.3 e sub.4 sono oggi soppressi ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 30/06/2021

Reg. gen. 3509 - Reg. part. 2369

Quota: 1/1

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

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

Note: Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione. La trascrizione riporta i mappali 589 sub.3, 589 sub.4, 589 sub.5, 589 sub.6 e 589 sub.7 unito al 689 sub. 4. In realtà i mappali 589 sub.3 e sub.4 sono stati soppressi in data 07/01/2019 ed hanno dato origine ai mappali 589 sub.8 e 589 sub.9.