

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	18
Descrizione	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	19
Completezza documentazione ex art. 567	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	20
Titolarità	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	21
Confini	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	21

Consistenza	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	22
Dati Catastali.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	23
Precisazioni.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	24
Stato conservativo.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	24
Parti Comuni.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	26
Stato di occupazione.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	26
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	28

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	32
Lotto 3.....	33
Descrizione.....	34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	34
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	35
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	35
Titolarità.....	35
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	35
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	36
Confini	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	36
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	36
Consistenza	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	36
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	37
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	37
Dati Catastali.....	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	38
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	39

Precisazioni.....	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	39
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	39
Stato conservativo.....	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	40
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	40
Parti Comuni.....	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	40
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	40
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	41
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	41
Stato di occupazione.....	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	41
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	42
Provenienze Ventennali.....	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	42
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	43
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	44
Normativa urbanistica.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	45
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	46
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	47
Vincoli od oneri condominiali	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	48

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	48
Lotto 4	49
Descrizione	50
Completezza documentazione ex art. 567	50
Titolarità	50
Confini	51
Consistenza	51
Cronistoria Dati Catastali	51
Dati Catastali	51
Precisazioni	52
Stato conservativo	52
Servitù, censo, livello, usi civici	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali	53
Formalità pregiudizievoli	53
Normativa urbanistica	54
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali	55
Stima / Formazione lotti	57
Lotto 1	57
Lotto 2	58
Lotto 3	61
Lotto 4	63
Riepilogo bando d'asta	66
Lotto 1	66
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Lotto 4	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.	69
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.578,00	69
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.462,00	69
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 79.637,00	70
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: -€ 772,00	71
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	72
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	72
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	72
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	73



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2 74



Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T 75

Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T 76



In data 06/06/2024, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometraginanni@virgilio.it;geometraginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.867475 | Longitudine: 10.815872)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.867475 | Longitudine: 10.815872)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.867475 | Longitudine: 10.815872)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.867475 | Longitudine: 10.815872)
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.867475 | Longitudine: 10.815872)
- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.867475 | Longitudine: 10.815872)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T

DESCRIZIONE



La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250; detta porzione più precisamente consiste nel fondo ad uso commerciale al piano terra, sulla sinistra per chi guarda da detta via, composto da loggia d'ingresso, un vano ad uso negozio, un vano destinato a retro-negozio, oltre disimpegno e w.c. ricavati nel sottoscala; corredato inoltre da un'area urbana ubicata all'interno della corte del suddetto fabbricato, della superficie catastale di mq.208, in estremità ovest adibita a posto auto e la restante porzione adibita a passo, gravata da servizi di passo pedonale e carrabile a favore di terzi. La piccola porzione in appendice sud-ovest della detta area urbana, risulta ricompresa nella confinante proprietà di terzi.

Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, che consente l'accesso dalla pubblica via alla corte interna.

Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - visure catastali;
- 3 - visure storiche.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

Allegato:

- 15 - ispezioni ipotecarie.

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

Via Padre Donzelli, parti comuni su più lati, s.s.a. quanto al fondo commerciale; passo comune, **** Omissis ****, **** Omissis ****, s.s.a. quanto all'area urbana trasferita in piena proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	16,90 mq	18,60 mq	1	18,60 mq	3,06 m	T
retro-negozio	24,10 mq	26,50 mq	0,90	23,85 mq	3,06 m	T
loggia antistante il negozio	3,90 mq	4,30 mq	0,50	2,15 mq	3,06 m	T
area urbana	208,00 mq	208,00 mq	0,10	20,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la zona retro-negozio presenta un'altezza di ml. 3,06 ad eccezione del servizio igienico ubicato nel sottoscala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2003 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 68, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 78 Rendita € 2.455,22

		Piano T-1-2
Dal 20/01/2003 al 08/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1701, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 208 Piano T
Dal 29/03/2011 al 08/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 68, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 38 mq Rendita € 727,89 Piano T

L'intestazione catastale non corrisponde a quella delle risultanze immobiliari; il bene risulta di proprietà della signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** deceduta in data 01/03/2018, come indicato nel link "provenienza ventennale".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	68	2		C1	4	27	38 mq	727,89 €	T	
	8	1701	3		F1		208			T	

Corrispondenza catastale

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

Gli identificativi catastali e classamento sono stati attribuiti in ordine:

- alla planimetria di variazione presentata in data 29 marzo 2011 al n. PT0054933 di protocollo, che corrisponde con lo stato dei luoghi, per quanto attiene il negozio (map.68 sub.2);
- all'elaborato planimetrico presentato in data 29 marzo 2011 al n. PT0054933 di protocollo, che non corrisponde esattamente con lo stato dei luoghi, per quanto attiene l'area urbana (map.1701 sub.3); in parte risulta adibita a posto auto, la piccola porzione in appendice sud-ovest risulta ricompresa nella confinante proprietà di terzi e la recinzione della particella 66, non corrisponde esattamente al confine della mappa catastale.

L'aggiornamento catastale del map.1701 sub.3 farà carico all'aggiudicatario, per un costo stimato in Euro 700,00.

Allegati:

- 3 - visure storiche;
- 5 - elaborato planimetrico;
- 6 - planimetria negozio.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/09/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto, alla presenza della signora **** Omissis **** e del custode giudiziario. Viene dato atto che la recinzione in muratura, tra la particella 66 e la particella 1701, non corrisponde esattamente al confine della mappa catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo commerciale si presenta in mediocre stato di conservazione con presenza di tracce di umidità; l'area urbana si presenta in normale stato conservativo; il tutto come si evince dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

I beni in oggetto saranno trasferiti con i proporzionali diritti di proprietà sulle seguenti parti comuni, in particolare rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8, dai mappali:

- 68 sub.5, ingresso, scala e locale centrale termica - b.c.n.c. ai subalterni 2-3-4 del mappale 68;
- 1701 sub.7, corte - b.c.n.c. ai subalterni 1,3,4,5,6 del mappale 1701; come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 29/03/2011 al n. PT0054933 di protocollo; (Allegato 5)
- 1701 sub.1, di cat.F/1 di mq. 66, senza redditi, per i diritti di 1/3; (area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quanto in oggetto sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti, derivanti dall'edificazione del fabbricato di cui è parte; con le servitù nascenti dall'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme, in data 07/06/1978, repertorio n. 30885/6504, registrato a Pescia il 20/06/1978 al n. 1819 vol. 220, trascritto a Pescia il 21/06/1978 al n. 1359 di registro particolare, quale titolo di provenienza alla dante causa della debitrice; (in atto la parte acquirente si impegna per sé e suoi aventi causa a mantenere gli scarichi provenienti dal fabbricato del venditore ubicato ad est e mantenere la pompa aspirante entro il pozzo venduto per addurre acqua alla proprietà del venditore, con diritto a quest'ultimo e suoi aventi causa di accedere al pozzo per necessità di manutenzione; ed a lasciare invariate le aperture esistenti che si affacciano sul resede acquistato).

Inoltre viene dato atto che:

- l'area urbana map. 1701 sub.3, risulta di fatto gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi come dichiarato dalla signora **** Omissis ****;
- l'area urbana map. 1701 sub.1, trasferita per la quota di 1/3, risulta di fatto gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi come dichiarato dalla signora **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, che comprende i beni in oggetto, risulta di remota costruzione, si eleva su tre piani fuori terra, comprende un fondo commerciale al piano terra, un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; si presenta nel suo insieme in normali condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione della facciata tergale che presenta tracce di umidità di risalita, la struttura portante è realizzata in muratura, solai a "voltine" con longarine e laterizio intonacati.

Il negozio in oggetto al suo interno risulta in mediocre stato di conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con presenza di tracce di umidità di risalita sulle pareti; i pavimenti sono in gres, il servizio igienico dotato di wc e l'antibagno dotato di lavabo, hanno il rivestimento in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, la porta-finestra sul retro è dotata di persiana in alluminio; le porte interne sono in alluminio e pannelli di tipo economico; il bene è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario; risulta privo dell' impianto di riscaldamento.

Il cortile interno, di cui è porzione l'area urbana trasferita in proprietà esclusiva, è pavimentato con autobloccanti; in parte l'area urbana è interessata da una aiuola, come si evince dalle fotografie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La signora **** Omissis ****, in occasione del sopralluogo, ha dichiarato che i beni non risultano locati ed i mobili e materiali presenti nel fondo commerciale sono di proprietà dell'ex inquilino signor **** Omissis ****.

Viene dato atto che la signora **** Omissis **** aveva concesso a titolo di locazione al signor **** Omissis **** l'unità immobiliare map.68 sub.2 e quello del Lotto n.3 - Bene 4 (map.68 sub.4), con atto privato autenticato dal Notaio Monica De Crescenzo in data 16 ottobre 2014, repertorio n. 2079/1259, trascritto a Pescia il data 6 novembre 2014 al n. 3592 di registro particolare, quale locazione ultranovennale, nel quale la durata della locazione veniva pattuita in anni dieci, con inizio dal 20 ottobre 2014, rinnovabile tacitamente di ulteriori dieci anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno centottanta giorni prima della scadenza nel caso di disdetta del conduttore e di tre anni nel caso di disdetta della locatrice; con facoltà del conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso alla locatrice, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In merito alla suddetta locazione la signora **** Omissis **** ha dichiarato che il contratto è stato disdetto.

Da accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, con aggiornamento al 07/06/2024, a margine della suindicata nota di trascrizione non risultano annotazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità con Ordinanza del Tribunale di Pistoia del 19/04/2021, repertorio n.744/2021, RG. n.2196/2020, registrata a Pistoia il 18/01/2022 al n.138, trascritta a Pistoia il 28/02/2022 al n.649 di registro particolare, in virtù del quale il Tribunale ha accertato e dichiarato che la signora **** Omissis **** è erede pura e semplice in forza di accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** e deceduta Monsummano Terme il 01/03/2018.

Alla detta **** Omissis ****, quando sopra descritto era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme, in data 07/06/1978, repertorio n. 30885/6504, registrato a Pescia il 20/06/1978 al n. 1819 vol. 220, trascritto a Pescia il 21/06/1978 al n. 1359 di registro particolare (avente ad oggetto un fabbricato di civile abitazione di piani due e soffitte con annesso resede con pozzo, ubicato sul retro del fabbricato accessibile da passo coperto che viene venduto in proprietà; rappresentati al NCEU in fg.8 map.68 di cat.A/3, al NCT in fg. 8 map. 1701 di mq.335 quanto al resede).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/04/2011

Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca volontaria Euro 35,00;
- trascrizione del pignoramento Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni in oggetto, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata 09/04/2024) ed al Piano Operativo al Piano Operativo (zonizzazione riadottato parzialmente CC n.7 del 09/04/2024) adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Monsummano Terme, ricadono:

- in base al Regolamento Urbanistico vigente: in zona A2.2 Tessuti lineari del capoluogo; il fabbricato risulta classificato come edificio esistente al 1954;
- in base al Piano Operativo riadottato parzialmente: in zona A2.2 che individua le espansioni storiche del capoluogo (art.30.1.2 delle NTA), ed in ambito di pertinenza paesaggistica centro storico (art.34); il fabbricato risulta classificato come E.S.V. - edifici di scarso valore; in zona con pericolosità idraulica 1 (alluvioni rare).
Classificazione sismica del Comune di Monsummano Terme: grado 3 - zona soggetta a scuotimenti modesti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stato interessato da interventi edilizi con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 166 del 29/10/1983, per ristrutturazione di fabbricato;

- Concessione Edilizia n. 53 del 10/06/1985, variante alla suindicata concessione, con variazione di destinazione d'uso;

- D.I.A. del 03/02/2011 protocollo n.1466, P.E. n.23/2011, per modifiche interne al negozio al piano terra, cambio destinazione d'uso ai piani primo e secondo, da uffici alla funzione residenziale, con aumento di unità immobiliare; successiva integrazione elaborati grafici in data 15/02/2011 protocollo n.1960; con deposito finale e comunicazione fine lavori del 29/03/2011 protocollo n.3873.

Il negozio non risulta dotato del certificato di agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, sono state riscontrate discrasie nelle misure rispetto a quelle riportate nell'elaborato grafico di cui al deposito finale protocollo n. 3873/2011, rientranti nelle tolleranze di legge.

Viene dato che l'attestato di prestazione energetica, citato nel contratto di locazione autenticato dal Notaio Monica De Crescenzo in data 21/10/2014, repertorio n.2079/1259, redatto in data 13 ottobre 2014 dall'ing. Pellegrini Valerio, depositato al Comune di Monsummano Terme in data 14 ottobre 2014 al n.15644 di protocollo, con validità decennale, non è stato reperito presso l'archivio del detto Comune.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito il condominio, per gli oneri derivanti da eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, non avendo riscontrato indicazioni diverse negli atti traslativi, si rimanda alle norme del codice civile in materia di condominio.

Il contatore dell'acqua è unico per il fabbricato, ogni unità immobiliare è dotata di un sub-contatore per la lettura dei consumi.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 242; detta porzione più precisamente consiste nell'appartamento al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno, camera e studio, corredato da ulteriore disimpegno con accesso dal vano scala comune, che risulta comunicante, tramite apertura eseguita nel muro portante, con l'adiacente unità immobiliare di altrui proprietà; detta apertura dovrà essere richiusa con ripristino della preesistente muratura.

Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - visure catastali;
- 8 - visure storiche.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

La piena proprietà sopra un posto auto scoperto della superficie catastale di mq.12, ubicato all'interno della corte del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250 (descritto al Bene 2), più precisamente il primo sulla destra del piazzale, per chi giunge dalla pubblica via, attualmente non risulta delimitato da segnaletica orizzontale.

Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, per l'accesso al cortile e piazzale interni; oltre ai diritti pro quota sulla corte comune, come in seguito precisato.

Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

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° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, 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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

distacchi del fabbricato su Via Padre Donzelli, parti comuni, **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

parti comuni su due lati, posto auto del Lotto n.2 - Bene 5, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2003 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 68, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 78 Rendita € 2.455,22 Piano T-1-2
Dal 29/03/2011 al 08/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 68, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 60 mq Rendita € 177,66 Piano 1

L'intestazione catastale non corrisponde a quella delle risultanze immobiliari; il bene risulta di proprietà della signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** deceduta in data 01/03/2018, come indicato nel link "provenienza ventennale".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2003 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1701, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T
Dal 29/03/2011 al 08/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1701, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 38 mq Rendita € 22,31 Piano T

L'intestazione catastale non corrisponde a quella delle risultanze immobiliari; il bene risulta di proprietà della signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** deceduta in data 01/03/2018, come indicato nel link "provenienza ventennale".

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	68	3		A3	5	4	60 mq	177,66 €	1	

Corrispondenza catastale

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

L' identificativo catastale e classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 29 marzo 2011 al n. PT0054933 di protocollo, che corrisponde con lo stato dei luoghi, eccezion fatta per l'apertura presente nel disimpegno accessibile dal vano scala comune.

Allegati:

- 5 - elaborato planimetrico;
- 8 - visure storiche;
- 9 - planimetria catastale

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1701	4		C6	1	12	12 mq	22,31 €	T	

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'identificativo catastale e classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 29 marzo 2011 al n. PT0054934 di protocollo; la planimetria non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto lo spazio del posto auto destinato a parcheggio privato non risulta delimitato da segnaletica e/o strisce al suolo.

La delimitazione fisica di questo spazio farà carico all'aggiudicatario, tenendo conto di quanto indicato nella mappa catastale, riguardo ai confini di proprietà, nell'elaborato planimetrico, nella planimetria catastale e nella tavola 4 protocollo n.1960 del 15/02/2011 allegata alla D.I.A.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/09/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto, alla presenza della signora **** Omissis **** e del custode giudiziario.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/09/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto, alla presenza della signora **** Omissis **** e del custode giudiziario.

Viene dato atto che la recinzione in muratura, tra la particella 66 e la particella 1701, non corrisponde esattamente al confine della mappa catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Il bene in oggetto si presenta in normale stato di conservazione, con presenza di umidità da condensa alle pareti, come si evince dalle fotografie allegate.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Il bene si presenta in normale stato di conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

I beni in oggetto saranno trasferiti con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni, in particolare rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8, dal mappale 68 sub.5, ingresso, scala e locale centrale termica - b.c.n.c. ai subalterni 2-3-4 del mappale 68; come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 29/03/2011 al n. PT0054933 di protocollo. (Allegato 5)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Il bene in oggetto sarà trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni, in particolare rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8, dai mappali:
- 1701 sub.7, b.c.n.c. ai subalterni 1,3,4,5,6 del mappale 1701 (corte); come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 29/03/2011 al n. PT0054933 di protocollo;
- 1701 sub.1, di cat.F/1 di mq. 66, senza redditi, per i diritti di 1/3; (area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi). (Allegato 5)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Quanto in oggetto sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti, derivanti anche dall'edificazione del fabbricato di cui è parte; in particolare con la servitù nascenti dall'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme, in data 07/06/1978, repertorio n. 30885/6504, registrato a Pescia il 20/06/1978 al n. 1819 vol. 220, trascritto a Pescia il 21/06/1978 al n. 1359 di registro particolare, quale titolo di provenienza alla dante causa della debitrice; (in atto la parte acquirente si impegna per sé e suoi aventi causa a mantenere gli scarichi provenienti dal fabbricato del venditore ubicato ad est e mantenere la pompa aspirante entro il pozzo venduto per addurre acqua alla proprietà del venditore, con diritto a quest'ultimo e suoi aventi causa di accedere al pozzo per necessità di manutenzione; ed a lasciare invariate le aperture esistenti che si affacciano sul resede acquistato).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto al Bene 2, ed inoltre:

- l'area urbana map. 1701 sub.1, trasferita per la quota di 1/3, risulta di fatto gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi come dichiarato dalla signora **** Omissis ****, al momento del sopralluogo;
- la corte comune map.1701 sub.7 risulta gravata da servitù di passo per l'accesso al locale centrale termica map.68 sub.5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Il fabbricato, che comprende il bene in oggetto, risulta di remota costruzione, si eleva su tre piani fuori terra, comprende un fondo commerciale al piano terra, un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; si presenta nel suo insieme in normali condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione della facciata tergale che presenta tracce di umidità di risalita, la struttura portante è realizzata in muratura, solai a "voltine" con longarine e laterizio intonacati.

Il bene in oggetto al suo interno risulta in normale stato di conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con presenza di umidità da condensa su alcune pareti; i pavimenti sono in gres, il bagno è dotato di doccia e sanitari, con pavimento rivestimento in ceramica, ed impianto di aspirazione forzata, in quanto privo di finestra; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane sempre in alluminio; gli infissi interni sono in alluminio e pannelli, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; il bene è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, con impianto di riscaldamento a gas, con elementi radianti in alluminio e la caldaia risulta alloggiata nel locale centrale termica comune, ubicato al piano terra.

Il tutto come si evince dalle fotografie allegate.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

L'area destinata a posto auto e le relative aree coperte e scoperte di accesso al medesimo, risultano pavimentate con autobloccanti, come documentato dalle fotografie allegate; nelle fotografie l'individuazione del posto auto è meramente indicativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità con Ordinanza del Tribunale di Pistoia del 19/04/2021, repertorio n.744/2021, RG. n.2196/2020, registrata a Pistoia il 18/01/2022 al n.138, trascritta a Pistoia il 28/02/2022 al n.649 di registro particolare, in virtù del quale il Tribunale ha accertato e dichiarato che la signora **** Omissis **** è erede pura e semplice in forza di accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** e deceduta Monsummano Terme il 01/03/2018.

Alla detta **** Omissis ****, quando sopra descritto era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme, in data 07/06/1978, repertorio n. 30885/6504, registrato a Pescia il 20/06/1978 al n. 1819 vol. 220, trascritto a Pescia il 21/06/1978 al n. 1359 di registro particolare (avente ad oggetto un fabbricato di civile abitazione di piani due e soffitte con annesso resede con pozzo, ubicato sul retro del fabbricato accessibile da passo coperto che viene venduto in proprietà; rappresentati al NCEU in fg.8 map.68 di cat.A/3, al NCT in fg. 8 map. 1701 di mq.335 quanto al resede).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto descritto al Bene 2 del presente Lotto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/04/2011

Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca volontaria Euro 35,00;
- trascrizione del pignoramento Euro 294,00.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250,
PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/04/2011

Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Si rimanda a quanto descritto al Bene 2 del presente Lotto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Il bene in oggetto, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata 09/04/2024) ed al Piano Operativo al Piano Operativo (zonizzazione riadottato parzialmente CC n.7 del 09/04/2024) adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Monsummano Terme, ricade:

- in base al Regolamento Urbanistico vigente: in zona A2.2 Tessuti lineari del capoluogo; il fabbricato risulta classificato come edificio esistente al 1954;
- in base al Piano Operativo riadottato parzialmente: in zona A2.2 che individua le espansioni storiche del capoluogo (art.30.1.2 delle NTA), ed in ambito di pertinenza paesaggistica centro storico (art.34); il fabbricato risulta classificato come E.S.V. – edifici di scarso valore; in zona con pericolosità idraulica 1 (alluvioni rare). Classificazione sismica del Comune di Monsummano Terme: grado 3 – zona soggetta a scuotimenti modesti.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Si rimanda quanto descritto al Bene 2 del presente Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stato interessato da interventi edilizi con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 166 del 29/10/1983, per ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 53 del 10/06/1985, variante alla suindicata concessione, con variazione di destinazione d'uso;
- D.I.A. del 03/02/2011 protocollo n.1466, P.E. n.23/2011, per modifiche interne al negozio al piano terra, cambio destinazione d'uso ai piani primo e secondo, da uffici alla funzione residenziale, con aumento di unità immobiliare; successiva integrazione elaborati grafici in data 15/02/2011 protocollo n.1960; con deposito finale e comunicazione fine lavori del 29/03/2011 protocollo n.3873.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta depositata attestazione di abitabilità in data 30 marzo 2011 al n. 3950 di protocollo, alla quale sono allegati i certificati di conformità degli impianti.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, sono state riscontrate discrasie nelle misure rispetto a quelle riportate nell'elaborato grafico di cui al deposito finale protocollo n. 3873/2011, rientranti nelle tolleranze di legge; mentre l'apertura eseguita nel muro portante, nel disimpegno accessibile dal vano scala e comunicante con l'adiacente unità immobiliare di altrui proprietà, dovrà essere richiusa con ripristino della preesistente muratura.

Costo stimato per l'intervento di ripristino e della relativa pratica edilizia, compreso oneri professionali: Euro 2000,00.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 2.

Viene dato atto che nella tavola 4 protocollo n. 1960 del 15/02/2011, allegata alla D.I.A. P.E. n.23/2011, il posto auto ha le seguenti dimensioni: ml.2,50 x 5,00 rappresentato in linea o a nastro, parallelo al senso di marcia della corsia di accesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito il condominio, per gli oneri derivanti da eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, non avendo riscontrato indicazioni diverse negli atti traslativi, si rimanda alle norme del codice civile in materia di condominio.

Il fabbricato è dotato di un unico contatore per l'erogazione dell'utenza dell'acqua, ogni unità immobiliare è dotata di un sub-contatore per la lettura dei consumi.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito il condominio, per gli oneri derivanti da eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, non avendo riscontrato indicazioni diverse negli atti traslativi, si rimanda alle norme del codice civile in materia di condominio.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 242; detta porzione più precisamente consiste nell'appartamento al piano secondo sottotetto, accessibile da scala esclusiva che si diparte dal pianerottolo del piano primo, di cui una rampa di scale esterna all'appartamento ed una interna; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura e rampa di scale, bagno ricavato nel ripostiglio (privo di autorizzazione e carente dei requisiti igienico sanitari per quanto concerne l'altezza minima), camera e studio, oltre piccolo bagno in parte in aggetto, al piano ammezzato tra il primo ed il secondo piano accessibile dalla rampa di scale esterna all'appartamento.

Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Allegati:

- 1 - estratto di mappa;
- 2 - visure catastali;
- 11 - visure storiche.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

La piena proprietà sopra un posto auto scoperto della superficie catastale di mq.12, ubicato all'interno della corte del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250 (descritto al Bene 4 del presente Lotto), più precisamente il secondo sulla destra del piazzale, per chi giunge dalla pubblica via.

Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, per l'accesso al cortile e piazzale interni; oltre ai diritti pro quota sulla corte comune, come in seguito precisato.

Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

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° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, 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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

distacchi del fabbricato su Via Padre Donzelli, parti comuni, **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

parti comuni su due lati, posto auto del Lotto n.2 - Bene 4, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	60,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- la superficie netta di mq.60, non comprende l'area occupata dalle scale interne all'appartamento;
- l'appartamento ha un'altezza in gronda di ml.2,38 ed in colmo di ml. 2,98; il bagno realizzato nel vano ripostiglio ha un'altezza in colmo di ml.2,73 ed un'altezza in gronda di ml.1,52; il bagno accessibile dalle scale ha un'altezza di ml.2,00.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2003 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 68, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 78 Rendita € 2.455,22 Piano T-1-2
Dal 29/03/2011 al 08/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 68, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 199,87 Piano 2

L' intestazione catastale non corrisponde a quella delle risultanze immobiliari; il bene risulta di proprietà della signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** deceduta in data 01/03/2018, come indicato nel link "provenienza ventennale".

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2003 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1701, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T
Dal 29/03/2011 al 08/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1701, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 38 mq Rendita € 22,31 Piano T

L'intestazione catastale non corrisponde a quella delle risultanze immobiliari; il bene risulta di proprietà della signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** deceduta in data 01/03/2018, come indicato nel link "provenienza ventennale".

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	68	4		A3	5	4,5	75 mq	199,87 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L' identificativo catastale e classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 29 marzo 2011 al n. PT0054933 di protocollo, che corrisponde con lo stato dei luoghi, con la precisazione che nel locale ripostiglio è stato ricavato un bagno.

Allegati:

- 5 - elaborato planimetrico;
- 11 - visure storiche;
- 12 - planimetria catastale.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1701	4		C6	1	12	12 mq	22,31 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'identificativo catastale e classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 29 marzo 2011 al n. PT0054934 di protocollo; la planimetria non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto lo spazio del posto auto destinato a parcheggio privato non risulta delimitato da segnaletica e/o strisce al suolo.

La delimitazione fisica di questo spazio farà carico all'aggiudicatario, tenendo conto di quanto indicato nella mappa catastale, riguardo ai confini di proprietà, nell'elaborato planimetrico, nella planimetria catastale e nella tavola 4 protocollo n.1960 del 15/02/2011 allegata alla D.I.A.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/09/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto, alla presenza della signora **** Omissis **** e del custode giudiziario.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/09/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto, alla presenza della signora **** Omissis **** e del custode giudiziario.

Viene dato atto che la recinzione in muratura, tra la particella 66 e la particella 1701, non corrisponde esattamente al confine della mappa catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Il bene in oggetto si presenta in buono stato di conservazione, ad eccezione del bagno al piano ammezzato, come si evince dalle fotografie allegate.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Il bene si presenta in normale stato di conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Il bene in oggetto sarà trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni, in particolare rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8, dal mappale 68 sub.5, ingresso, scala e locale centrale termica - b.c.n.c. ai subalterni 2-3-4 del mappale 68; come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 29/03/2011 al n. PT0054933 di protocollo.
(Allegato 5)

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Il bene in oggetto sarà trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni, in particolare rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8, dai mappali:
- 1701 sub.7, b.c.n.c. ai subalterni 1,3,4,5,6 del mappale 1701 (corte); come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 29/03/2011 al n. PT0054933 di protocollo;
- 1701 sub.1, di cat.F/1 di mq. 66, senza redditi, per i diritti di 1/3; (area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi).
(Allegato 5)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Quanto in oggetto sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti, derivanti dall'edificazione del fabbricato di cui è parte; con le servitù nascenti dall'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme, in data 07/06/1978, repertorio n. 30885/6504, registrato a Pescia il 20/06/1978 al n. 1819 vol. 220, trascritto a Pescia il 21/06/1978 al n. 1359 di registro particolare, quale titolo di provenienza alla dante casa della debitrice; (in atto la parte acquirente si impegna per sé e suoi aventi causa a mantenere gli scarichi provenienti dal fabbricato del venditore ubicato ad est e mantenere la pompa aspirante entro il pozzo venduto per addurre acqua alla proprietà del venditore, con diritto a quest'ultimo e suoi aventi causa di accedere al pozzo per necessità di manutenzione; ed a lasciare invariate le aperture esistenti che si affacciano sul resede acquistato).

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto al Bene 4, ed inoltre:

- l'area urbana map. 1701 sub.1, trasferita per la quota di 1/3, risulta di fatto gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi come dichiarato dalla signora **** Omissis ****;
- la corte comune map.1701 sub.7 risulta gravata da servitù di passo per l'accesso al locale centrale termica map.68 sub.5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Il fabbricato, che comprende il bene in oggetto, risulta di remota costruzione, si eleva su tre piani fuori terra, comprende un fondo commerciale al piano terra, un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; si presenta nel suo insieme in normali condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione della facciata tergale che presenta tracce di umidità di risalita, la struttura portante è realizzata in muratura, solai a "voltine" con longarine e laterizio intonacati.

Il bene in oggetto al suo interno risulta in buono stato di conservazione, con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti rivestiti con perlinato verniciato; i pavimenti sono in laminato di legno, la rampa di scale interna è in tavolato di legno non trattato, i quattro gradini a ventaglio di accesso al bagno (in luogo del ripostiglio) sono rivestiti in cotto; detto bagno è dotato di doccia e sanitari, con pavimento rivestimento in ceramica, con "velux" a tetto per l'areazione; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane sempre in alluminio; gli infissi interni sono in alluminio e pannelli, il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetri; il bene è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, con impianto di riscaldamento a gas, con elementi radianti in alluminio e caldaia alloggiata nella zona cucina-soggiorno.

Il bagno al piano ammezzato ha un'altezza di ml.2,00, pavimento in graniglia, rivestimento in ceramica, soffitti intonacati, con tinteggiatura in parte deteriorata.

Il tutto come si evince dalle fotografie allegate.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

L'area destinata a posto auto e le relative aree coperte e scoperte di accesso al medesimo, risultano pavimentate con autobloccanti, come documentato dalle fotografie allegate; nelle fotografie l'individuazione del posto auto è meramente indicativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

L'immobile risulta libero

La signora **** Omissis ****, in occasione del sopralluogo, ha dichiarato che l'immobile non risulta locato ed i mobili e materiali presenti nell'unità immobiliare sono di proprietà dell'ex inquilino signor **** Omissis ****.

Viene dato atto che la signora **** Omissis **** aveva concesso a titolo di locazione al signor **** Omissis **** il bene in oggetto (map.68 sub.4) e quello del Lotto n.1 (map.68 sub.2), con atto privato autenticato dal Notaio Monica De Crescenzo in data 16 ottobre 2014, repertorio n. 2079/1259, trascritto a Pescia il data 6 novembre 2014 al n. 3592 di registro particolare, quale locazione ultranovennale, nel quale la durata della locazione veniva pattuita in anni dieci, con inizio dal 20 ottobre 2014, rinnovabile tacitamente di ulteriori dieci anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno centottanta giorni prima della scadenza nel caso di disdetta del conduttore e di tre anni nel caso di disdetta della locatrice; con facoltà del conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso alla locatrice, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In merito alla suddetta locazione la signora **** Omissis **** ha dichiarato che il contratto è stato disdetto.

Da accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, con aggiornamento al 07/06/2024, a margine della suindicata trascrizione non risultano annotazioni.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità con Ordinanza del Tribunale di Pistoia del 19/04/2021, repertorio n.744/2021, RG. n.2196/2020, registrata a Pistoia il 18/01/2022 al n.138, trascritta a Pistoia il 28/02/2022 al n.649 di registro particolare, in virtù del quale il Tribunale ha accertato e dichiarato che la signora **** Omissis **** è erede pura e semplice in forza di accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** e deceduta Monsummano Terme il 01/03/2018.

Alla detta **** Omissis ****, quando sopra descritto era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio

Aldo Carrara di Monsummano Terme, in data 07/06/1978, repertorio n. 30885/6504, registrato a Pescia il 20/06/1978 al n. 1819 vol. 220, trascritto a Pescia il 21/06/1978 al n. 1359 di registro particolare (avente ad oggetto un fabbricato di civile abitazione di piani due e soffitte con annesso resede con pozzo, ubicato sul retro del fabbricato accessibile da passo coperto che viene venduto in proprietà; rappresentati al NCEU in fg.8 map.68 di cat.A/3, al NCT in fg. 8 map. 1701 di mq.335 quanto al resede).

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità con Ordinanza del Tribunale di Pistoia del 19/04/2021, repertorio n.744/2021, RG. n.2196/2020, registrata a Pistoia il 18/01/2022 al n.138, trascritta a Pistoia il 28/02/2022 al n.649 di registro particolare, in virtù del quale il Tribunale ha accertato e dichiarato che la signora **** Omissis **** è erede pura e semplice in forza di accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** e deceduta Monsummano Terme il 01/03/2018.

Alla detta **** Omissis ****, quando sopra descritto era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme, in data 07/06/1978, repertorio n. 30885/6504, registrato a Pescia il 20/06/1978 al n. 1819 vol. 220, trascritto a Pescia il 21/06/1978 al n. 1359 di registro particolare (avente ad oggetto un fabbricato di civile abitazione di piani due e soffitte con annesso resede con pozzo, ubicato sul retro del fabbricato accessibile da passo coperto che viene venduto in proprietà; rappresentati al NCEU in fg.8 map.68 di cat.A/3, al NCT in fg. 8 map. 1701 di mq.335 quanto al resede).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2011
Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386
Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca volontaria Euro 35,00;
- trascrizione del pignoramento Euro 294,00.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2011
Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,939 %
Rogante: Notaio Nicola Ottavi
Data: 20/04/2011
N° repertorio: 4333
N° raccolta: 1992
Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1702 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1791 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024
Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1702 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1791 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Oneri di cancellazione

Si rimanda a quanto descritto al Bene 4 del presente Lotto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI
N.242, PIANO 2

Il bene in oggetto, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata 09/04/2024) ed al Piano Operativo al Piano Operativo (zonizzazione riadottato parzialmente CC n.7 del 09/04/2024) adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Monsummano Terme, ricade:

- in base al Regolamento Urbanistico vigente: in zona A2.2 Tessuti lineari del capoluogo; il fabbricato risulta classificato come edificio esistente al 1954;

- in base al Piano Operativo riadottato parzialmente: in zona A2.2 che individua le espansioni storiche del capoluogo (art.30.1.2 delle NTA), ed in ambito di pertinenza paesaggistica centro storico (art.34); il fabbricato risulta classificato come E.S.V. – edifici di scarso valore;

-in zona con pericolosità idraulica 1 (alluvioni rare).

Classificazione sismica del Comune di Monsummano Terme: grado 3 – zona soggetta a scuotimenti modesti.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Si rimanda quanto descritto al Bene 4 del presente Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stato interessato da interventi edilizi con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 166 del 29/10/1983, per ristrutturazione di fabbricato;

- Concessione Edilizia n. 53 del 10/06/1985, variante alla suindicata concessione, con variazione di destinazione d'uso;

- D.I.A. del 03/02/2011 protocollo n.1466, P.E. n.23/2011, per modifiche interne al negozio al piano terra, cambio destinazione d'uso ai piani primo e secondo, da uffici alla funzione residenziale, con aumento di unità immobiliare; successiva integrazione elaborati grafici in data 15/02/2011 protocollo n.1960; con deposito finale e comunicazione fine lavori del 29/03/2011 protocollo n.3873.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta depositata attestazione di abitabilità in data 30 marzo 2011 al n. 3951 di protocollo, alla quale sono allegati i certificati di conformità degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, sono state riscontrate:

- discrasie nelle misure rispetto a quelle riportate nell'elaborato grafico di cui al deposito finale protocollo n. 3873/2011, rientranti nelle tolleranze di legge;
- realizzazione di un bagno nel locale ripostiglio, senza autorizzazioni, mancante dei requisiti igienico sanitari, pertanto dovrà essere ripristinata la destinazione a ripostiglio, con rimozione dei sanitari ed "accecamiento" delle tubazioni di adduzione acqua e di scarico.

Costo stimato per l'intervento di ripristino: Euro 2500,00.

Viene dato che l'attestato di prestazione energetica, citato nel contratto di locazione autenticato dal Notaio Monica De Crescenzo in data 21/10/2014, repertorio n.2079/1259, redatto in data 13 ottobre 2014 dall'ing. Pellegrini Valerio, depositato al Comune di Monsummano Terme in data 14 ottobre 2014 al n.15644 di protocollo, con validità decennale, non è stato reperito presso l'archivio del detto Comune.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 4.

Viene dato atto che nella tavola 4 protocollo n. 1960 del 15/02/2011, allegata alla D.I.A. P.E. n.23/2011, il posto auto ha le seguenti dimensioni: ml.2,50 x 5,00 rappresentato in linea o a nastro, parallelo al senso di marcia della corsia di accesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito il condominio, per gli oneri derivanti da eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, non avendo riscontrato indicazioni diverse negli atti traslativi, si rimanda alle norme del codice civile in materia di condominio.

Il fabbricato è dotato di un unico contatore per l'erogazione dell'utenza dell'acqua, ogni unità immobiliare è dotata di un sub-contatore per la lettura dei consumi.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito il condominio, per gli oneri derivanti da eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, non avendo riscontrato indicazioni diverse negli atti traslativi, si rimanda alle norme del codice civile in materia di condominio.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra un'area della superficie catastale di mq.12, in catasto destinata a posto auto, di fatto ricompresa per la maggior parte nel giardino recintato dell'adiacente altrui proprietà (particella 66), ubicata sul retro del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

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

corte map.1701 sub.7, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
corte-resede	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2003 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1701, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 75 Piano T
Dal 29/03/2011 al 08/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1701, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 38 mq Rendita € 22,31 Piano T

L'intestazione catastale non corrisponde a quella delle risultanze immobiliari; il bene risulta di proprietà della signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** deceduta in data 01/03/2018, come indicato nel link "provenienza ventennale".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

8	1701	6		C6	1	12	12 mq	22,31 €	T	
---	------	---	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'identificativo catastale e classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 29 marzo 2011 al n. PT0054934 di protocollo; la planimetria non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto lo spazio del posto auto risulta per la maggior parte ricompreso nel giardino della confinante proprietà delimitata da recinzione in muratura.

Per verificare se la discordanza rilevata è causa di un errore nella registrazione dei documenti catastali o di posizionamento della recinzione del lotto individuato dal map.66, è necessaria una riconfinazione del complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto e delle proprietà confinanti individuate dai mappali 66, 1228 e 411.

Costo stimato per il rilievo strumentale, restituzione grafica e verifica con la documentazione catastale: Euro 2500,00.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/09/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto, alla presenza della signora **** Omissis **** e del custode giudiziario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in normale stato di conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al bene in oggetto si accede anche tramite servitù di passo sull'area urbana map. 1701 sub.1 e la corte map.1701 sub.7, di proprietà dell'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Lo stato di occupazione del bene in oggetto, potrà essere definito in esito alle risultanze del rilievo strumentale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene in oggetto è pervenuto in maggior consistenza alla signora **** Omissis ****, in forza di accettazione tacita di eredità con Ordinanza del Tribunale di Pistoia del 19/04/2021, repertorio n.744/2021, RG. n.2196/2020, registrata a Pistoia il 18/01/2022 al n.138, trascritta a Pistoia il 28/02/2022 al n.649 di registro particolare, in virtù del quale il Tribunale ha accertato e dichiarato che la signora **** Omissis **** è erede pura e semplice in forza di accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** e deceduta Monsummano Terme il 01/03/2018.

Alla detta **** Omissis ****, quando sopra descritto era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme, in data 07/06/1978, repertorio n. 30885/6504, registrato a Pescia il 20/06/1978 al n. 1819 vol. 220, trascritto a Pescia il 21/06/1978 al n. 1359 di registro particolare (avente ad oggetto un fabbricato di civile abitazione di piani due e soffitte con annesso resede con pozzo, ubicato sul retro del fabbricato accessibile da passo coperto che viene venduto in proprietà; rappresentati al NCEU in fg.8 map.68 di cat.A/3, al NCT in fg. 8 map. 1701 di mq.335 quanto al resede).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2011
Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,939 %
Rogante: Notaio Nicola Ottavi

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 20/04/2011
N° repertorio: 4333
N° raccolta: 1992

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca volontaria Euro 35,00;
- trascrizione del pignoramento Euro 294,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata 09/04/2024) ed al Piano Operativo al Piano Operativo (zonizzazione riadottato parzialmente CC n.7 del 09/04/2024) adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Monsummano Terme, ricade:

- in base al Regolamento Urbanistico vigente: in zona A2.2 Tessuti lineari del capoluogo;
- in base al Piano Operativo riadottato parzialmente: in zona A2.2 che individua le espansioni storiche del capoluogo (art.30.1.2 delle NTA), ed in ambito di pertinenza paesaggistica centro storico (art.34); in zona con pericolosità idraulica 1 (alluvioni rare).

Classificazione sismica del Comune di Monsummano Terme: grado 3 - zona soggetta a scuotimenti modesti.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stato interessato da interventi edilizi con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 166 del 29/10/1983, per ristrutturazione di fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 53 del 10/06/1985, variante alla suindicata concessione, con variazione di destinazione d'uso;
- D.I.A. del 03/02/2011 protocollo n.1466, P.E. n.23/2011, per modifiche interne al negozio al piano terra, cambio destinazione d'uso ai piani primo e secondo, da uffici alla funzione residenziale, con aumento di unità immobiliare; successiva integrazione elaborati grafici in data 15/02/2011 protocollo n.1960; con deposito finale e comunicazione fine lavori del 29/03/2011 protocollo n.3873.

Viene dato atto che nella tavola 4 protocollo n. 1960 del 15/02/2011, allegata alla D.I.A. P.E. n.23/2011, il posto auto ha le seguenti dimensioni: ml.2,50 x 5,00 rappresentato in linea o a nastro, parallelo al senso di marcia della corsia di accesso.

L'area destinata a posto auto nelle tavole di progetto, risulta di fatto ricompresa per la maggior porzione all'interno del giardino recintato, di altrui proprietà.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Viene dato atto che nella tavola 4 protocollo n. 1960 del 15/02/2011, allegata alla D.I.A. P.E. n.23/2011, il posto auto ha le seguenti dimensioni: ml.2,50 x 5,00 rappresentato in linea o a nastro, parallelo al senso di marcia della corsia di accesso.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto legittimato urbanisticamente, in quanto detto posto auto risulta di fatto ricompreso per la maggior porzione all'interno del giardino recintato, di altrui proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250; detta porzione più precisamente consiste nel fondo ad uso commerciale al piano terra, sulla sinistra per chi guarda da detta via, composto da loggia d'ingresso, un vano ad uso negozio, un vano destinato a retro-negozio, oltre disimpegno e w.c. ricavati nel sottoscala; corredato inoltre da un'area urbana ubicata all'interno della corte del suddetto fabbricato, della superficie catastale di mq.208, in estremità ovest adibita a posto auto e la restante porzione adibita a passo, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi. La piccola porzione in appendice sud-ovest della detta area urbana, risulta ricompresa nella confinante proprietà di terzi. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, che consente l'accesso dalla pubblica via alla corte interna. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 3, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.240,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: in zona sud del capoluogo, tipologia prevalente abitazioni civili;
- conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: mediocre.

Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari ad uso commerciale: valore minimo Euro/mq. 1147,00; valore medio Euro 1235,00; valore massimo Euro 1.323,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona negli ultimi anni:

- Atto notaio E.Mantellassi del 19/04/2022 rep. 41980/12650, fondo commerciale al piano terra con loggia d'ingresso e corte esclusiva, superficie catastale mq.62, in Via Padre Donzelli n.82, di costruzione ante 1967 con opere edili anni 1995 e 1996, prezzo Euro 57.500,00 (circa 927,00 €/mq);
- Atto notaio A.Carapelle del 04/06/2024 rep. 31280/18802, negozio al piano terra, con corte esclusiva, superficie catastale mq. 67, in Via Antonio Boninsegni, di costruzione ante 1967, prezzo Euro 35.000,00 (circa 522,00 €/mq);
- Atto notaio R.Lenzi del 27/06/2024 rep. 85542/50479, negozio al piano terra, con sovrastante terrazza, superficie catastale mq. 77, in Via Garibaldi, di costruzione ante 1967 con opere edili anno 2006, prezzo Euro 30.000,00 (circa 390,00 €/mq).

La scrivente in relazione al mediocre stato conservativo del bene, alla sua consistenza e ubicazione, alla pertinenza scoperta in parte adibita a posto auto, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.65,40 un valore unitario di Euro 600,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	65,40 mq	600,00 €/mq	€ 39.240,00	100,00%	€ 39.240,00
				Valore di stima:	€ 39.240,00

Valore di stima: € 39.240,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento meccanismo d'asta	5,00	%
Aggiornamento catastale	700,00	€

Valore finale di stima: € 36.578,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1
 La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 242; detta porzione più precisamente consiste nell'appartamento al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno, camera e studio, corredato da ulteriore disimpegno con accesso dal vano scala comune, che risulta comunicante, tramite apertura eseguita nel muro portante, con l'adiacente unità immobiliare di altrui proprietà; detta apertura dovrà essere richiusa con ripristino della preesistente muratura. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.000,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: - ubicazione: in zona sud del capoluogo, tipologia prevalente abitazioni civili; - conformazione e distribuzione del bene; - stato manutentivo e conservativo: normale.

Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari in stabili di qualità nella media di zona: valore

minimo Euro/mq. 1016,00; valore medio Euro 1195,00; valore massimo Euro 1.374,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona nell'anno in corso:

- Atto notaio T.A.Lops del 29/04/2024 rep. 4230/3641, abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 107, in Via Armando Diaz, di costruzione ante anno 1967, con opere edili anno 2009, prezzo Euro 118.000,00 (circa 1100,00 €/mq);

- Atto notaio S.Monacò del 30/04/2024 rep. 23467/16741, abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 68, con autorimessa della superficie catastale di mq.24, in Via Maestri del Lavoro, di costruzione anno 2009, prezzo Euro 140.000,00 (circa 1750,00 €/mq);

- Atto notaio F.Nencioni del 10/05/2024 rep. 18718/13668, abitazione di vetusta costruzione, al piano secondo, della superficie catastale di mq. 100, con cantina di mq.2, e posto auto di mq. 10, in Via Cesare Battisti, di costruzione anno 1980, con opere edili anno 2021, prezzo Euro 30.000,00 (circa 290,00 €/mq);

- Atto notaio A.Paolantonio del 22/07/2024 rep. 872/722, abitazione al piano secondo, della superficie catastale di mq. 99, con autorimessa della superficie catastale di mq.18, in Via Francesca Vergine dei Pini, di costruzione anno 2001, con opere edili anno 2016, prezzo Euro 130.000,00 (circa 1200,00 €/mq);

- Atto notaio M.Muscariello del 30/07/2024 rep. 39607/20439, abitazione della superficie catastale di mq. 163, in Via Pineta, di costruzione anno 1962, con opere edili anno 1999, prezzo Euro 90.000,00 (circa 522,00 €/mq);

La scrivente in relazione allo stato conservativo del bene, alla sua consistenza ed ubicazione, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.60,00 un valore unitario di Euro 1100,00/mq.

• **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T

La piena proprietà sopra un posto auto scoperto della superficie catastale di mq.12, ubicato all'interno della corte del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250 (descritto al Bene 2), più precisamente il primo sulla destra del piazzale, per chi giunge dalla pubblica via, attualmente non risulta delimitato da segnaletica orizzontale. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, per l'accesso al cortile e piazzale interni; oltre ai diritti pro quota sulla corte comune, come in seguito precisato. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.960,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: in zona sud del capoluogo, tipologia prevalente abitazioni civili;

- conformazione e distribuzione del bene;

- stato manutentivo e conservativo: normale.

Quotazioni borsino immobiliare:

- posti auto scoperti: valore minimo Euro/mq. 258,00; valore medio Euro 313,00; valore massimo Euro 368,00.

- Quotazioni di compravendite di abitazioni corredate di autorimesse e/o posti auto di pertinenza ubicati nella zona, nell'anno in corso:

- Atto notaio S.Monacò del 30/04/2024 rep. 23467/16741, abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 68, con autorimessa della superficie catastale di mq.24, in Via Maestri del Lavoro, di costruzione anno 2009, prezzo Euro 140.000,00 (circa 1750,00 €/mq);
- Atto notaio F.Nencioni del 10/05/2024 rep. 18718/13668, abitazione di vetusta costruzione, al piano secondo, della superficie catastale di mq. 100, con cantina di mq.2, e posto auto di mq. 10, in Via Cesare Battisti, di costruzione anno 1980, con opere edili anno 2021, prezzo Euro 30.000,00 (circa 290,00 €/mq);
- Atto notaio A.Paolantonio del 22/07/2024 rep. 872/722, abitazione al piano secondo, della superficie catastale di mq. 99, con autorimessa della superficie catastale di mq.18, in Via Francesca Vergine dei Pini, di costruzione anno 2001, con opere edili anno 2016, prezzo Euro 130.000,00 (circa 1200,00 €/mq);

Il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione.

La scrivente in relazione alla destinazione d'uso, quale posto auto scoperto, in normale conservativo privo di segnaletica orizzontale, alla sua consistenza ed ubicazione, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.13,20 un valore unitario di Euro 300,00/mq. pari al 27% circa del valore unitario attribuito all'appartamento di cui al Bene 2, del presente Lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1	60,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 66.000,00	100,00%	€ 66.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	13,20 mq	300,00 €/mq	€ 3.960,00	100,00%	€ 3.960,00
Valore di stima:					€ 69.960,00

Valore di stima: € 69.960,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento meccanismo d'asta	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 64.462,00

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 242; detta porzione più precisamente consiste nell'appartamento al piano secondo sottotetto, accessibile da scala esclusiva che si diparte dal pianerottolo del piano primo, di cui una rampa di scale esterna all'appartamento ed una interna; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura e rampa di scale, bagno ricavato nel ripostiglio (privo di autorizzazione e carente dei requisiti igienico sanitari per quanto concerne l'altezza minima), camera e studio, oltre piccolo bagno in parte in oggetto, al piano ammezzato tra il primo ed il secondo piano accessibile dalla rampa di scale esterna all'appartamento. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 82.500,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: in zona sud del capoluogo, tipologia prevalente abitazioni civili;
- conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: buono.

Quotazioni borsino immobiliare: unità immobiliari in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1016,00; valore medio Euro 1195,00; valore massimo Euro 1.374,00.

- Quotazioni di compravendite nella zona nell'anno in corso:

- Atto notaio T.A.Lops del 29/04/2024 rep. 4230/3641, abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 107, in Via Armando Diaz, di costruzione ante anno 1967, con opere edili anno 2009, prezzo Euro 118.000,00 (circa 1100,00 €/mq);

- Atto notaio S.Monacò del 30/04/2024 rep. 23467/16741, abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 68, con autorimessa della superficie catastale di mq.24, in Via Maestri del Lavoro, di costruzione anno 2009, prezzo Euro 140.000,00 (circa 1750,00 €/mq);

- Atto notaio F.Nencioni del 10/05/2024 rep. 18718/13668, abitazione di vetusta costruzione, al piano secondo, della superficie catastale di mq. 100, con cantina di mq.2, e posto auto di mq. 10, in Via Cesare Battisti, di costruzione anno 1980, con opere edili anno 2021, prezzo Euro 30.000,00 (circa 290,00 €/mq);

- Atto notaio A.Paolantonio del 22/07/2024 rep. 872/722, abitazione al piano secondo, della superficie catastale di mq. 99, con autorimessa della superficie catastale di mq.18, in Via Francesca Vergine dei Pini, di costruzione anno 2001, con opere edili anno 2016, prezzo Euro 130.000,00 (circa 1200,00 €/mq);

- Atto notaio M.Muscariello del 30/07/2024 rep. 39607/20439, abitazione della superficie catastale di mq. 163, in Via Pineta, di costruzione anno 1962, con opere edili anno 1999, prezzo Euro 90.000,00 (circa 522,00 €/mq);

La scrivente in relazione allo stato conservativo del bene, alla sua consistenza ed ubicazione al piano secondo sottotetto, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.75,00 un valore unitario di Euro 1100,00/mq.

• **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T

La piena proprietà sopra un posto auto scoperto della superficie catastale di mq.12, ubicato all'interno della corte del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250 (descritto al Bene 4 del presente Lotto), più precisamente il secondo sulla destra del piazzale, per chi giunge dalla pubblica via. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, per l'accesso al cortile e piazzale interni; oltre ai diritti pro quota sulla corte comune, come in seguito precisato. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.960,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: in zona sud del capoluogo, tipologia prevalente abitazioni civili;
- conformazione e distribuzione del bene;
- stato manutentivo e conservativo: normale.

Quotazioni borsino immobiliare:

- posti auto scoperti: valore minimo Euro/mq. 258,00; valore medio Euro 313,00; valore massimo Euro 368,00.

- Quotazioni di compravendite di abitazioni corredate di autorimesse e/o posti auto di pertinenza ubicati nella zona, nell'anno in corso:

- Atto notaio S.Monacò del 30/04/2024 rep. 23467/16741, abitazione al piano terra della superficie catastale di mq. 68, con autorimessa della superficie catastale di mq.24, in Via Maestri del Lavoro, di costruzione anno 2009, prezzo Euro 140.000,00 (circa 1750,00 €/mq);

- Atto notaio F.Nencioni del 10/05/2024 rep. 18718/13668, abitazione di vetusta costruzione, al piano secondo, della superficie catastale di mq. 100, con cantina di mq.2, e posto auto di mq. 10, in Via Cesare Battisti, di costruzione anno 1980, con opere edili anno 2021, prezzo Euro 30.000,00 (circa 290,00 €/mq);

- Atto notaio A.Paolantonio del 22/07/2024 rep. 872/722, abitazione al piano secondo, della superficie catastale di mq. 99, con autorimessa della superficie catastale di mq.18, in Via Francesca Vergine dei Pini, di costruzione anno 2001, con opere edili anno 2016, prezzo Euro 130.000,00 (circa 1200,00 €/mq);

Il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione.

La scrivente in relazione alla destinazione d'uso, quale posto auto scoperto, in normale conservativo privo di segnaletica orizzontale, alla sua consistenza ed ubicazione, alla verifica dei confini, ritiene opportuno attribuire alla superficie convenzionale di mq.13,20 un valore unitario di Euro 300,00/mq. pari al 27% circa del valore unitario attribuito all'appartamento di cui al Bene 4, del presente Lotto.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 4 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2	75,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 82.500,00	100,00%	€ 82.500,00
Bene N° 5 - Posto auto Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	13,20 mq	300,00 €/mq	€ 3.960,00	100,00%	€ 3.960,00
				Valore di stima:	€ 86.460,00

Valore di stima: € 86.460,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento meccanismo d'asta	5,00	%
opere di ripristino per regolarità urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 79.637,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6 -** Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T
La piena proprietà sopra un'area della superficie catastale di mq.12, in catasto destinata a posto auto, di fatto ricompresa per la maggior parte nel giardino recintato dell'adiacente altrui proprietà (particella 66), ubicata sul retro del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.200,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: ubicazione, destinazione d'uso e consistenza.

Il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione.

Quotazioni borsino immobiliare di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo Euro/mq. 1016,00; valore medio Euro 1195,00; valore massimo Euro 1.374,00.

La scrivente in relazione alla destinazione d'uso, quale resede di pertinenza di abitazione, ritiene opportuno attribuire alla superficie catastale di mq.12,00 un valore unitario di Euro 100,00/mq. pari al 10% circa del valore unitario medio di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Corte o resede Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T	12,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.200,00	100,00%	€ 1.200,00
				Valore di stima:	€ 1.200,00

Valore di stima: € 1.728,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riconfinazione con rilievo strumentale	2500,00	€

Valore finale di stima: -€ 772,00

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.

Pistoia, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ginanni Mirna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - estratto mappa
- ✓ Altri allegati - 2 - visure catastali

- ✓ Altri allegati - 3 - visure storiche Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 4 - visura storica map.1701 sub.1
- ✓ Altri allegati - 5 -elab.planimetrico
- ✓ Altri allegati - 6 -planimetria Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 7 - doc.fotog. Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 8 - visure storiche Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 9 -9.1 - Planimetrie Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 10 - doc.fotog. Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 11 - visure storiche Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 12 - 12.1 - planimetrie Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 13 - doc.fotog. Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 14 - visure storiche b.c.n.c.
- ✓ Altri allegati - 15 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 16 - Gravami
- ✓ Altri allegati - 17 - fine lavori e grafici DIA del 2011
- ✓ Altri allegati - 18 - att.ne abitabilità map.68 sub.3
- ✓ Altri allegati - 19 - att.ne abitabilità map.68 sub.4
- ✓ Altri allegati - 20 - visura storica Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 21 - planimetria Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 22 - elaborato con note Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 23 - foto Lotto 4

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250; detta porzione più precisamente consiste nel fondo ad uso commerciale al piano terra, sulla sinistra per chi guarda da detta via, composto da loggia d'ingresso, un vano ad uso negozio, un vano destinato a retro-negozio, oltre disimpegno e w.c. ricavati nel sottoscala; corredato inoltre da un'area urbana ubicata all'interno della corte del suddetto fabbricato, della superficie catastale di mq.208, in estremità ovest adibita a posto auto e la restante porzione adibita a passo, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi. La piccola porzione in appendice sud-ovest della detta area urbana, risulta ricompresa nella confinante proprietà di terzi. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, che consente l'accesso dalla pubblica via alla corte interna. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 3, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni in oggetto, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata 09/04/2024) ed al Piano Operativo al Piano Operativo (zonizzazione riadottato parzialmente CC n.7 del 09/04/2024) adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Monsummano Terme, ricadono: - in base al Regolamento Urbanistico vigente: in zona A2.2 Tessuti lineari del capoluogo; il fabbricato risulta classificato come edificio esistente al 1954; - in base al Piano Operativo riadottato parzialmente: in zona A2.2 che individua le espansioni storiche del capoluogo (art.30.1.2 delle NTA), ed in ambito di pertinenza paesaggistica centro storico (art.34); il fabbricato risulta classificato come E.S.V. - edifici di scarso valore; in zona con pericolosità idraulica 1 (alluvioni rare).
Classificazione sismica del Comune di Monsummano Terme: grado 3 - zona soggetta a scuotimenti modesti.

Prezzo base d'asta: € 36.578,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 242; detta porzione più precisamente consiste nell'appartamento al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno, camera e studio, corredato da ulteriore disimpegno con accesso dal vano scala comune, che risulta comunicante, tramite apertura eseguita nel muro portante, con l'adiacente unità immobiliare di altrui proprietà; detta apertura dovrà essere richiusa con ripristino della preesistente muratura. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata 09/04/2024) ed al Piano Operativo al Piano Operativo (zonizzazione riadottato parzialmente CC n.7 del 09/04/2024) adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Monsummano Terme, ricade: - in base al Regolamento Urbanistico vigente: in zona A2.2 Tessuti lineari del capoluogo; il fabbricato risulta classificato come edificio esistente al 1954; - in base al Piano Operativo riadottato parzialmente: in zona A2.2 che individua le espansioni storiche del capoluogo (art.30.1.2 delle NTA), ed

in ambito di pertinenza paesaggistica centro storico (art.34); il fabbricato risulta classificato come E.S.V. - edifici di scarso valore; in zona con pericolosità idraulica 1 (alluvioni rare). Classificazione sismica del Comune di Monsummano Terme: grado 3 - zona soggetta a scuotimenti modesti.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T
La piena proprietà sopra un posto auto scoperto della superficie catastale di mq.12, ubicato all'interno della corte del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250 (descritto al Bene 2), più precisamente il primo sulla destra del piazzale, per chi giunge dalla pubblica via, attualmente non risulta delimitato da segnaletica orizzontale. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, per l'accesso al cortile e piazzale interni; oltre ai diritti pro quota sulla corte comune, come in seguito precisato. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda quanto descritto al Bene 2 del presente Lotto.

Prezzo base d'asta: € 64.462,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 242; detta porzione più precisamente consiste nell'appartamento al piano secondo sottotetto, accessibile da scala esclusiva che si diparte dal pianerottolo del piano primo, di cui una rampa di scale esterna all'appartamento ed una interna; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura e rampa di scale, bagno ricavato nel ripostiglio (privo di autorizzazione e carente dei requisiti igienico sanitari per quanto concerne l'altezza minima), camera e studio, oltre piccolo bagno in parte in aggetto, al piano ammezzato tra il primo ed il secondo piano accessibile dalla rampa di scale esterna all'appartamento. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata 09/04/2024) ed al Piano Operativo al Piano Operativo (zonizzazione riadottato parzialmente CC n.7 del 09/04/2024) adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Monsummano Terme, ricade: - in base al Regolamento Urbanistico vigente: in zona A2.2 Tessuti lineari del capoluogo; il fabbricato risulta classificato come edificio esistente al 1954; - in base al Piano Operativo riadottato parzialmente: in zona A2.2 che individua le espansioni storiche del capoluogo (art.30.1.2 delle NTA), ed in ambito di pertinenza paesaggistica centro storico (art.34); il fabbricato risulta classificato come E.S.V. - edifici di scarso valore; -in zona con pericolosità idraulica 1 (alluvioni rare). Classificazione sismica del Comune di Monsummano Terme: grado 3 - zona soggetta a scuotimenti modesti.
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T
La piena proprietà sopra un posto auto scoperto della superficie catastale di mq.12, ubicato all'interno della corte del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250 (descritto al Bene 4 del presente Lotto), più precisamente il secondo sulla destra del piazzale, per chi giunge dalla pubblica via. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, per l'accesso al cortile e piazzale interni; oltre ai diritti pro quota sulla corte comune, come in seguito precisato. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda quanto descritto al Bene 4 del presente Lotto.

Prezzo base d'asta: € 79.637,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T
La piena proprietà sopra un'area della superficie catastale di mq.12, in catasto destinata a posto auto, di fatto ricompresa per la maggior parte nel giardino recintato dell'adiacente altrui proprietà (particella 66), ubicata sul retro del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto, in base al Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata 09/04/2024) ed al Piano Operativo al Piano Operativo (zonizzazione riadottato parzialmente CC n.7 del 09/04/2024) adottato in data 03/07/2024 dal Comune di Monsummano Terme, ricade: - in base al Regolamento Urbanistico vigente: in zona A2.2 Tessuti lineari del capoluogo; - in base al Piano Operativo riadottato parzialmente: in zona A2.2 che individua le espansioni storiche del capoluogo (art.30.1.2 delle NTA), ed in ambito di pertinenza paesaggistica centro storico (art.34); in zona con pericolosità idraulica 1 (alluvioni rare). Classificazione sismica del Comune di Monsummano Terme: grado 3 - zona soggetta a scuotimenti modesti.

Prezzo base d'asta: -€ 772,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.578,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 3, Categoria F1	Superficie	65,40 mq
Stato conservativo:	Il fondo commerciale si presenta in mediocre stato di conservazione con presenza di tracce di umidità; l'area urbana si presenta in normale stato conservativo; il tutto come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250; detta porzione più precisamente consiste nel fondo ad uso commerciale al piano terra, sulla sinistra per chi guarda da detta via, composto da loggia d'ingresso, un vano ad uso negozio, un vano destinato a retro-negozio, oltre disimpegno e w.c. ricavati nel sottoscala; corredato inoltre da un'area urbana ubicata all'interno della corte del suddetto fabbricato, della superficie catastale di mq.208, in estremità ovest adibita a posto auto e la restante porzione adibita a passo, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi. La piccola porzione in appendice sud-ovest della detta area urbana, risulta ricompresa nella confinante proprietà di terzi. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, che consente l'accesso dalla pubblica via alla corte interna. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.462,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in normale stato di conservazione, con presenza di umidità da condensa alle pareti, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 242; detta porzione più precisamente consiste nell'appartamento al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, bagno, camera e studio, corredato da ulteriore disimpegno con accesso dal vano scala comune, che risulta comunicante, tramite apertura eseguita nel muro portante, con l'adiacente unità immobiliare di altrui proprietà; detta apertura dovrà essere richiusa con ripristino della preesistente muratura. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	13,20 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normale stato di conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un posto auto scoperto della superficie catastale di mq.12, ubicato all'interno della corte del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250 (descritto al Bene 2), più precisamente il primo sulla destra del piazzale, per chi giunge dalla pubblica via, attualmente non risulta delimitato da segnaletica orizzontale. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, per l'accesso al cortile e piazzale interni; oltre ai diritti pro quota sulla corte comune, come in seguito precisato. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.637,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.242, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 68, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in buono stato di conservazione, ad eccezione del bagno al piano ammezzato, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 242; detta porzione più precisamente consiste nell'appartamento al piano secondo sottotetto, accessibile da scala esclusiva che si diparte dal pianerottolo del piano primo, di cui una rampa di scale esterna all'appartamento ed una interna; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura e rampa di scale, bagno ricavato nel ripostiglio (privo di autorizzazione e carente dei requisiti igienico sanitari per quanto concerne l'altezza minima), camera e studio, oltre piccolo bagno in parte in aggetto, al piano ammezzato tra il primo ed il secondo piano accessibile dalla rampa di scale esterna all'appartamento. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	13,20 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normale stato di conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un posto auto scoperto della superficie catastale di mq.12, ubicato all'interno della corte del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250 (descritto al Bene 4 del presente Lotto), più precisamente il secondo sulla destra del piazzale, per chi giunge dalla pubblica via. Sono inoltre compresi i diritti di 1/3 sopra l'area urbana destinata a ingresso carrabile coperto e passo, per l'accesso al cortile e piazzale interni; oltre ai diritti pro quota sulla corte comune, come in seguito precisato. Il bene in oggetto si erige nella zona sud del capoluogo, dotata di tutti i servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 772,00

Bene N° 6 - Corte o resede			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Padre Donzelli n.250, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1701, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in normale stato di conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un'area della superficie catastale di mq.12, in catasto destinata a posto auto, di fatto ricompresa per la maggior parte nel giardino recintato dell'adiacente altrui proprietà (particella 66), ubicata sul retro del fabbricato sito in Comune di Monsummano Terme, Via Padre Donzelli n. 250.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/04/2011

Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.242, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2011
Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,939 %
Rogante: Notaio Nicola Ottavi
Data: 20/04/2011
N° repertorio: 4333
N° raccolta: 1992
Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 22/05/2024
Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 26/04/2011
Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI
N.242, PIANO 2**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/04/2011

Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/04/2011

Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1702 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1791 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1702 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1791 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA PADRE DONZELLI N.250, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 26/04/2011

Reg. gen. 1866 - Reg. part. 386

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,939 %

Rogante: Notaio Nicola Ottavi

Data: 20/04/2011

N° repertorio: 4333

N° raccolta: 1992

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/05/2024

Reg. gen. 2977 - Reg. part. 1920

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i beni rappresentati al C.F. del Comune di Monsummano Terme, in Foglio 8 dai mappali: 68 sub.2 di cat.C/1, 68 sub.3 di cat.A/3, 68 sub.4 di cat. A/3, 1701 sub.4 di cat. F/1, 1701 sub.3 di cat. F/1, 1701 sub.4 di cat.C/6, 1701 sub.5 di cat.C/6, 1701 sub.6 di cat. C/6, 68 sub.5 e 1701 sub.7 quali beni comuni.