

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zullino Maria Luciana, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

*Coatice jiscure.*

Firmato Da: ZULLINO MARIA LUCIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 396e33

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.192,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

In data 18/10/2024, il sottoscritto Arch. Zullino Maria Luciana, con studio in via Borgo a Buggiano 12 - 51011 - Buggiano (PT), email cookobio@gmail.com, PEC marialuciana.zullino@archiworldpec.it, Tel. 338 2268106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Pozzarello 460 loc. Vergine dei Pini, piano S1-T

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano terreno rialzato di un fabbricato condominiale composto da 8 unità con annesso resede esclusivo di pertinenza posto sul lato nord. Esso è corredato di vano cantina e garage con cantina posti al piano seminterrato, accessibili da vano scala e disimpegno a comune e piazzale carrabile a comune, rispettivamente. Il fabbricato è posto ad una quota superiore rispetto alla strada principale, con difficoltà di parcheggio nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Pozzarello 460 loc. Vergine dei Pini, piano S1-T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

• Proprietà 1/2)

• prietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

L'immobile confina con parti condominiali per più lati,

alvo se altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,10 mq	91,66 mq	1	91,66 mq	2,75 m	T
Balcone scoperto	12,64 mq	13,30 mq	0,25	3,33 mq	0,00 m	T
Cantina	35,80 mq	43,70 mq	0,20	8,74 mq	2,07 m	S1
Box	25,20 mq	27,70 mq	0,50	13,85 mq	2,07 m	S1
Giardino	54,00 mq	56,00 mq	0,18	10,08 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1981 al 01/07/1981		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 49 Rendita € 0,17 Piano S1
Dal 13/05/1981 al 01/07/1981		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 0,55 Piano T Graffato 395
Dal 13/05/1981 al 11/06/1987		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 01/07/1981 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 49 Rendita € 0,17 Piano s1
Dal 01/07/1981 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 0,55 Piano T Graffato 395
Dal 11/06/1987 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 22/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 49 Rendita € 124,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 167,59 Piano T Graffato 395
Dal 01/01/1992 al 22/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 10 Categoria C2

Firmato Da: ZULLINO MARIA LUCIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 396e33

		Cl.3, Cons. 19 Rendita € 65,74 Piano S1
Dal 22/07/2004 al 20/01/2025	2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 49 Superficie catastale 53 mq Rendita € 124,00 Piano S1
Dal 22/07/2004 al 20/01/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 65,74 Piano S1
Dal 22/07/2004 al 20/01/2025	2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 388, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 167,59 Piano T Graffato 395

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	388	2		A3	3	5,5	104 mq	167,59 €	T	395
	17	388	10		C2	3	19	21 mq	65,74 €	S1	
	17	388	11		C6	3	49	53 mq	124 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Nelle planimetrie catastali non è riportata la piccola scala a chiocciola che mette in comunicazione il piano abitazione con quello seminterrato nè la porta di comunicazione tra il garage e cantina tergeste, nè la giusta posizione dei vani porta al piano terreno: tali modifiche non incidono sulle consistenze catastali e quindi non

richiedono la presentazione di nuove planimetrie.

## PRECISAZIONI

Il bene destinato a rimessa e cantina posto al piano seminterrato, è arredato ad abitazione con soggiorno-tinello (con divano/letto), zona cucina, lavanderia e wc con anti wc.

Il bene destinato a cantina, attualmente comunicante con il vano rimessa, è utilizzato per lo più come guardaroba.

## STATO CONSERVATIVO

I beni si trovano in buone condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

Diritti ai seguenti beni comuni non censibili:

- piccola area scoperta distinta dai mappali 391 e 398 del foglio 17 (la quota parte pari ai 2/32 dell'intero del diritto di proprietà è annesso alla proprietà);
- corte comune distinta dal mappale 389 del foglio 17;
- corte comune distinta dal mappale 390 del foglio 17, per quanto riguarda l'appartamento ed il resede esclusivo.
- piccola area scoperta distinta dai mappali 391 e 398 del foglio 17 (la quota parte pari ai 2/32 dell'intero del diritto di proprietà è annesso alla proprietà);
- corte comune distinta dal mappale 389 del foglio 17;
- corte comune distinta dal mappale 390 del foglio 17, per quanto riguarda il vano ad uso cantina.
- piccola area scoperta distinta dai mappali 391 e 398 del foglio 17 (la quota parte pari ai 2/32 dell'intero del diritto di proprietà è annesso alla proprietà);
- corte comune distinta dal mappale 389 del foglio 17;
- corte comune distinta dal mappale 390 del foglio 17, per quanto riguarda il garage e cantina.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è realizzato presumibilmente con struttura portante a pilastri, setti portanti in c.a. e tamponamenti in muratura. Intonacato internamente ed esternamente a civile, con doppi infissi, in legno all'interno ed alluminio anodizzato all'esterno, dotati di avvolgibili; pavimenti e rivestimenti in ceramica; porte interne in legno, riscaldamento singolo, aria condizionata, al piano terra; intonacato internamente a civile, con infissi in metallo, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, radiatori, scala a chiocciola in ferro e legno, al piano seminterrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal padre novantenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 22/07/2004 al 20/01/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/07/2004	84010	4643
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	30/07/2004	4755	2889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	29/07/2004	2643	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a PESCIA il 10/03/2008  
Reg. gen. 1324 - Reg. part. 330  
Quota: 1/1  
Importo: € 368.000,00  
A favore di

Contro \_\_\_\_\_  
 Capitale: € 184.000,00  
 Percentuale interessi: 5,47 %  
 Rogante: \_\_\_\_\_  
 Data: 27/02/2008  
 N° repertorio: 96737  
 N° raccolta: 5260

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a PESCIA il 02/10/2024  
 Reg. gen. 5664 - Reg. part. 3766  
 Quota: 1/1  
 A favore di \_\_\_\_\_  
 Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

Sono in vigore le misure di salvaguardia, il fabbricato ricade in zona B4 (art. 57 delle NTA variante n. 2, RU approvato il 10/04/2024) e B2 nel Piano Operativo. Saranno quindi necessarie le verifiche doppie.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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 non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato dietro rilascio dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia 156/74;
  - Concessione edilizia 126/81, variante in corso d'opera alla 156/74.
- Non risulta il rilascio dell'abitabilità né la presentazione della variante finale.

Nell'atto di provenienza del 2004 si dichiara la presentazione del Certificato di Abitabilità in data 2 giugno 1987 prot. 6682, di cui l'Archivio Pratiche Edilizie del comune di Monsummano Terme non ha però dato riscontro. Si precisa che il fabbricato condominiale, come da progetto originario, è dotato di fossa biologica e non di allacciamento alla fognatura pubblica.

**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.

Non esiste piena rispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato alla variante in corso d'opera 126/81.

Al piano dell'appartamento si rileva:

1. dove era prevista la cucina vi è una camera che ha accesso dal disimpegno zona notte e non più direttamente dalla zona giorno (chiusura di una porta ed apertura di nuova). La cucina attualmente è aperta ed è parte del soggiorno.
2. dove era previsto un piccolo ripostiglio (nel disimpegno della zona notte), vi è una piccola scala a chiocciola che mette in comunicazione interna il piano terra col seminterrato;
3. la chiusura con infissi a vetri del terrazzo posto sul lato ovest del fabbricato, cui si accedeva dalla cucina ora camera, dove è posizionata la caldaia;
4. la realizzazione di un muretto di divisione tra l'ingresso e la zona a cucina;
5. l'altezza dei locali, misurata in ml 2,76, era prevista nei progetti ml 2,90.

Al piano seminterrato:

6. il locale destinato a rimessa e cantina in realtà è utilizzato apparentemente ad abitazione indipendente, con cucina e con la creazione di un bagno;
7. il locale destinato a cantina è utilizzato a guardaroba;
8. l'apertura di un vano porta mette in comunicazione il locale garage con la seconda cantina mentre nei progetti vengono presentati non comunicanti;
9. l'altezza dei locali, misurata in ml 2,07, era prevista nei progetti ml 2,30;
10. apertura di un varco nel parapetto del balcone posto al piano terreno rialzato, in corrispondenza del soggiorno.

Per quanto riguarda il punto:

1. l'ambiente ha una superficie superiore ai 9 mq ed una superficie aeroilluminante idonea, una volta rimossi gli infissi che chiudono il terrazzo. Le aperture dei nuovi vani porta rientrano nelle tolleranze previste nella Legge 105/2024 art.34-bis, comma 2-bis;
2. la scala non risulta assentita e non è dotata della porta in ferro che deve separare le abitazioni dai vani posti al seminterrato;
3. si prevede la rimozione degli infissi di chiusura del balcone, anche in considerazione della presenza della caldaia;
4. nessuna rilevanza;
5. la differenza di quote rientra nelle tolleranze previste nella Legge 105/2024 art. 34-bis, comma 1bis punto d);
6. e 7. è previsto il ripristino dello stato assentito a garage e cantine, con la demolizione del bagno (pareti in legno) e la dismissione della cucina;
8. l'apertura del nuovo vano porta rientra nelle tolleranze previste nella Legge 105/2024 art.34-bis, comma 2-bis;
9. la differenza di quota non rientra nelle tolleranze suddette;
10. nessuna rilevanza.

Per l'Accertamento di conformità in sanatoria in zona sismica, dovrà essere verificata la data di esecuzione delle opere, se anteriore alla classificazione sismica (certificato di idoneità statica) o successiva per interventi di minore rilevanza (legge 105/2024 art. 34-bis, comma 3-bis).

Sarà necessaria la presentazione di SCIA in sanatoria (art.36-bis L. 105/2024) e, dall'incontro avuto con i tecnici del comune di Monsummano Terme ( ) in merito all'applicazione delle nuove normative nazionali, per il caso in questione, il comune invierebbe la pratica all'Agenzia delle Entrate (art. 36-bis, comma 5, punto b. L 105/2024) per la determinazione dell'oblazione, che potrà variare tra € 1.032 ed € 10.328 o € 516 e 5.164, se verificata la doppia conformità.

Si fa presente che sarà necessario l'allacciamento alla fognatura pubblica che passa lungo la strada principale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è costituito il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Pozzarello 460 loc. Vergine dei Pini, piano S1-T

Appartamento di civile abitazione posto al piano terreno rialzato di un fabbricato condominiale composto da 8 unità con annesso resede esclusivo di pertinenza posto sul lato nord. Esso è corredato di vano cantina e garage con cantina posti al piano seminterrato, accessibili da vano scala e disimpegno a comune e piazzale carrabile a comune, rispettivamente. Il fabbricato è posto ad una quota superiore rispetto alla strada principale, con difficoltà di parcheggio nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 388, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 395 - Fg. 17, Part. 388, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 388, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 153.192,00

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la vocazione residenziale dell'area di appartenenza; - l'ubicazione in zona piuttosto trafficata, non servita e dotata di servizi di prima utilità; - l'assenza di aree destinate a parcheggio nelle vicinanze; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la disposizione degli ambienti - le finiture interne dell'appartamento;- la disponibilità di giardino esclusivo; -la vetustà; - la non conformità rispetto allo stato concessionato.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.200/1.450) riferite al 1° semestre 2024, a quelle di Immobiliare.it (€ 1.015-1.635) anche con un'inserzione di un fabbricato residenziale simile posto sulla stessa via sebbene più piccolo (€ 1.289), a quelle di Casa.it con un'inserzione di un fabbricato residenziale simile sebbene da ristrutturare e senza giardino (€ 1.000), a quelle di Requot (€ 1.100-1.267), a quelle di Il Borsino (€ 1.158-1.413), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Monsummano Terme, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, non avendo reperito comparabili di compravendita tramite la piattaforma di Stimatrix, si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.200,00 per un valore complessivo di € 153.192,00.

Tenuto conto delle difformità riscontrate, per la messa in pristino della situazione concessionata mediante lo smontaggio dell'infisso sul terrazzo, la demolizione del piccolo bagno al piano seminterrato, la rimozione della cucina, si prevedono lavori per circa 3.000 €. Per la messa in opera di porta in ferro al piano seminterrato, è prevista una spesa di € 500.

Per la presentazione della SCIA in sanatoria, gli onorari professionali sono previsti in € 2.500; per l'oblazione il comune non ha fornito una quantificazione rimettendosi all'operato dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'allaccio alla pubblica fognatura, si prevedono spese per € 2.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via Pozzarello 460 loc. Vergine dei Pini, piano S1-T	127,66 mq	1.200,00 €/mq	€ 153.192,00	100,00%	€ 153.192,00
Valore di stima:					€ 153.192,00

Valore di stima: € 153.192,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€

Valore finale di stima: € 145.192,00

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la vocazione residenziale dell'area di appartenenza; - l'ubicazione in zona piuttosto trafficata, non servita e dotata di servizi di prima utilità; - l'assenza di aree destinate a parcheggio nelle vicinanze; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la disposizione degli ambienti - le finiture interne dell'appartamento; - la disponibilità di giardino esclusivo; - la vetustà; - la non conformità rispetto allo stato concessionato.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.200/1.450) riferite al 1° semestre 2024, a quelle di Immobiliare.it (€ 1.015-1.635) anche con un'inserzione di un fabbricato residenziale simile posto sulla stessa via sebbene più piccolo (€ 1.289), a quelle di Casa.it con un'inserzione di un fabbricato residenziale simile sebbene da ristrutturare e senza giardino (€ 1.000), a quelle di Requot (€ 1.100-1.267), a quelle di Il Borsino (€ 1.158-1.413), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Monsummano Terme, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, non avendo reperito comparabili di compravendita tramite la piattaforma di Stimatrix, si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.200,00 per un valore complessivo di € 153.192,00.

Tenuto conto delle difformità riscontrate, per la messa in pristino della situazione concessionata mediante lo smontaggio dell'infilso sul terrazzo, la demolizione del piccolo bagno al piano seminterrato, la rimozione della cucina, si prevedono lavori per circa 3.000 €. Per la messa in opera di porta in ferro al piano seminterrato, è prevista una spesa di € 500.

Per la presentazione della SCIA in sanatoria, gli onorari professionali sono previsti in € 2.500; per l'oblazione il comune non ha fornito una quantificazione rimettendosi all'operato dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'allaccio alla pubblica fognatura, si prevedono spese per € 2.000.



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.

Buggiano, li 31/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zullino Maria Luciana



Firmato Da: ZULLINO MARIA LUCIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 396e33

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Pozzarello 460 loc. Vergine dei Pini, piano S1-T  
Appartamento di civile abitazione posto al piano terreno rialzato di un fabbricato condominiale composto da 8 unità con annesso resede esclusivo di pertinenza posto sul lato nord. Esso è corredato di vano cantina e garage con cantina posti al piano seminterrato, accessibili da vano scala e disimpegno a comune e piazzale carrabile a comune, rispettivamente. Il fabbricato è posto ad una quota superiore rispetto alla strada principale, con difficoltà di parcheggio nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 388, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 395 - Fg. 17, Part. 388, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 388, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sono in vigore le misure di salvaguardia, il fabbricato ricade in zona B4 (art. 57 delle NTA variante n 2, RU approvato il 10/04/2024) e B2 nel Piano Operativo. Saranno quindi necessarie le verifiche doppie.

**Prezzo base d'asta: € 145.192,00**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO

Iscritto a PESCIA il 10/03/2008

Reg. gen. 1324 - Reg. part. 330

Quota: 1/1

Importo: € 368.000,00

A favore di !

(

Capitale: € 184.000,00

Percentuale interessi: 5,47 %

Rogante: )

Data: 27/02/2008

N° repertorio: 96737

N° raccolta: 5260

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 02/10/2024

Reg. gen. 5664 - Reg. part. 3766

Quota: 1/1

A favore di !.

(

Formalità a carico della procedura

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.192,00**

Bene N° 1 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Pozzarello 460 loc. Vergine dei Pini, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 388, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 395 - Fg. 17, Part. 388, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 388, Sub. 11, Categoria C6	<b>Superficie</b>	127,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni si trovano in buone condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione posto al piano terreno rialzato di un fabbricato condominiale composto da 8 unità con annesso resede esclusivo di pertinenza posto sul lato nord. Esso è corredato di vano cantina e garage con cantina posti al piano seminterrato, accessibili da vano scala e disimpegno a comune e piazzale carrabile a comune, rispettivamente. Il fabbricato è posto ad una quota superiore rispetto alla strada principale, con difficoltà di parcheggio nelle vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal padre novantenne.		