

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	24

Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 97.500,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 68.000,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2	42



INCARICO

In data 20/01/2025, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniarch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2025 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 Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.85542, 10.82237)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.85542, 10.82237)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su due lati, posto al piano secondo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

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.

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

In data 31/01/2025 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (19/02/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 31/01/2025 è stata inviata alla società esecuta **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (19/02/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Da un controllo sul sito di Posteitaliane risulta che la suddetta raccomandata è stata consegnata con successo il 04/02/2025.

In data 31/01/2025 è stata comunicata alla società esecuta **** Omissis **** attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (19/02/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

Nelle date 31/01/2025 e 04/02/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 27/01/2025, prot. n. 4617/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che per l'immobile pignorato l'ultimo contratto registrato risulta essere il n. 3435 serie 3T anno 2021 Ufficio UT Pistoia, con scadenza naturale del termine al 09/09/2022 per il quale non si ravvisano proroghe. Per il subalterno 8 della particella 133 non sono stati riscontrati contratti di locazione in essere.

In data 19/02/2025 è stato eseguito il primo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, non andato a buon fine (immobile chiuso e nessuno presente).

In data 12/03/2025 è stato eseguito il secondo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, andato a buon fine, ed ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo normale. Il bene pignorato risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, quale lavoratore per la società **** Omissis ****, conduttore nel suddetto contratto di locazione scaduto.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della documentazione ipocatastale e della copia dei titoli di provenienza del bene.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla visura camerale e dai certificati anagrafici, risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

**** Omissis **** risulta amministratore unico nominato in data 01/07/2016 con durata in carica fino alla revoca.

CONFINI

L'appartamento confina con: parti comuni, stessa proprietà esecutata su due lati, distacchi su parti comuni, distacchi su proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

Il posto auto scoperto esclusivo confina con: parti comuni, proprietà **** Omissis ****, stessa proprietà, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	2
Posto auto scoperto	11,60 mq	11,60 mq	0,35	4,06 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,06 mq		

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona periferica (località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228), rispetto al centro della città di Monsummano Terme. Nella zona, prevalentemente residenziale, servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto, sono comunque presenti strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 0,13 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 0,48 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,18 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 334 Categoria E
Dal 01/01/1992 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 144,61 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 18/05/2005 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 133, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 22,31 Piano T
Dal 18/05/2005 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 12

		Categoria A3 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 206,58 Piano 2
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16:

- Particella 53, Subalterno 12, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 62, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 62, rendita catastale euro 206,58, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano 2, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****.

- Particella 133, Subalterno 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 22,31, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****.

In riferimento al Subalterno 12, la suddetta identificazione catastale, fatte salve le variazioni toponomastiche del 06/06/2013 (Pratica n. PT0053460 in atti dal 06/06/2013) e del 19/06/2015 (Pratica n. PT0034444 in atti dal 19/06/2015), deriva dalla variazione del 18/05/2005 Pratica n. PT0053769 in atti dal 18/05/2005 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 16701.1/2005), con soppressione dei precedenti Subalterni 3 e 9. Tale identificazione catastale, veniva riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984, con il quale la società **** Omissis **** aveva acquistato gran parte del fabbricato (successivamente interessata dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato).

In riferimento al Subalterno 8, la suddetta identificazione catastale, fatte salve le variazioni toponomastiche del 06/06/2013 (Pratica n. PT0053469 in atti dal 06/06/2013) e del 19/06/2015 (Pratica n. PT0034458 in atti dal 19/06/2015), deriva dalla variazione del 18/05/2005 Pratica n. PT0053772 in atti dal 18/05/2005 per Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 16702.1/2005), con soppressione della precedente Particella 334 (corte a comune). Tale identificazione catastale, veniva riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984, con il quale la società **** Omissis **** aveva acquistato gran parte del fabbricato (successivamente interessata dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	53	12		A3	6	4 vani	62 mq	206,58 €	2		
	16	133	8		C6	1	12 mq.	12 mq	22,31 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'appartamento), del 18/05/2005 Protocollo n. PT0053769 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 12/03/2025), è emersa una difformità dovuta alla mancata realizzazione del muretto fra la zona di ingresso ed il soggiorno/pranzo. Per regolarizzare tale difformità è necessario ripristinare lo stato assentito con la realizzazione del muretto per ricreare le due zone distinte. Il costo relativo alla suddetta opera sarà descritto e conteggiato nella stima.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Risultando mancanti sia la documentazione ipotecaria e catastale, che la copia dei titoli di provenienza del bene, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atti.

Inoltre sono stati richiesti la visura camerale della società esecutata ed i certificati contestuali di residenza, stato civile e stato di famiglia dei soci proprietari.

Dalla visura camerale e dai certificati anagrafici, risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

**** Omissis **** risulta amministratore unico nominato in data 01/07/2016 con durata in carica fino alla revoca.

PATTI

Nelle date 31/01/2025 e 04/02/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 27/01/2025, prot. n. 4617/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che per l'immobile pignorato l'ultimo contratto registrato risulta essere il n. 3435 serie 3T anno 2021 Ufficio UT Pistoia, con scadenza naturale del termine al 09/09/2022 per il quale non si ravvisano proroghe. Per il subalterno 8 della particella 133 non sono stati riscontrati contratti di locazione in essere. Il bene pignorato risulta tuttavia occupato dal sig. **** Omissis ****, quale lavoratore per la società **** Omissis ****, conduttore nel suddetto contratto di locazione scaduto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente).

PARTI COMUNI

Dal Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 02/02/2017 (repertorio n. 32/17, cronologia n. 68/17), Dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. De Paola Gianluigi del 01/06/2006 (repertorio n. 2849, raccolta n. 821) e dalle indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 20/04/2007 protocollo n. PT0043199 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince quanto segue.

L'intero bene pignorato (appartamento e posto auto scoperto esclusivo) ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16:

- Particella 806 – corte a comune di tutti i Subalterni delle Particelle 53 e 133;
- Particella 133, Subalterno 3 – corte a comune di tutti i Subalterni della Particella 133 e dei Subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 23 della Particella 53.

Il solo appartamento ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16:

- Particella 53, Subalterno 19 - ingresso a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;
- Particella 53, Subalterno 20 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;
- Particella 53, Subalterno 21 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12 e 13;
- Particella 53, Subalterno 22 – ripostiglio a comune dei Subalterni 11, 12, 13 e 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, è costituito dal corpo di fabbrica principale (libero su tre lati, che si sviluppa su quattro piani fuori terra) e da un corpo di fabbrica secondario tergale (libero su tre lati, che si sviluppa su due piani fuori terra), realizzati in aderenza e collegati fra loro. Il fabbricato principale (dov'è ubicato l'appartamento per civile abitazione pignorato) presenta uno stato di conservazione discreto all'esterno ed uno stato di conservazione sufficiente all'interno (sia nelle parti comuni che nell'appartamento per civile abitazione pignorato). Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di tipo tradizionale (mista) e struttura orizzontale costituita da solai a volte di laterizio, longarine/tavelloni e laterocemento. La copertura a padiglione ha la struttura in latero cemento ed il manto costituito da tegole portoghesi. Esternamente è intonacato e tinteggiato, arricchito da elementi decorativi come la cornice marcapiano, le cornici alle aperture (con la caratterizzazione delle aperture del piano primo "nobile"), gronda sagomata e dotata di cornicione. Gli infissi esterni sono stati realizzati in parte in alluminio verniciato (per gran parte delle aperture del piano terra) ed in parte in legno con finitura al naturale dotati di inferriate (per alcune aperture al piano terra) e di persiane in legno verniciate (tutte le altre aperture ai vari piani). I marciapiedi esterni a comune sono pavimentati con piastrelle di cotto. La corte esterna a comune è in parte pavimentata con masselli cementizi autobloccanti. La porzione di corte a comune occupata dallo spazio di manovra e dai posti auto scoperti esclusivi è priva di pavimentazione (con il solo sottofondo in stabilizzato). Internamente, l'ingresso a comune al piano terra ed i ballatoi a comune ai vari piani sono intonacati e tinteggiati, con i pavimenti in piastrelle di cotto. Il vano scala a comune è intonacato e tinteggiato, con la scala a comune rivestita con lastre di pietra. L'appartamento pignorato, ubicato al piano secondo del fabbricato, è libero su due lati, ha una panoramicità limitata e risulta esposto a sud (pareti di soggiorno/pranzo e camera) e ad est (pareti di camera e studio). Internamente presenta uno stato di conservazione normale (sufficiente), è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani ed accessori. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. L'angolo cottura della cucina è rivestito con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente

sottotraccia è costituito da caldaia interna (installata nella zona di ingresso) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e risulta conforme alle normative vigenti nel 2006 (Dichiarazione di Conformità del 27/09/2006). Sono inoltre presenti due unità frigo esterne con split interni, per la climatizzazione dell'ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura e della camera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene pignorato risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, quale lavoratore per la società **** Omissis ****, conduttore nel contratto di locazione registrato con il n. 3435 serie 3T anno 2021 Ufficio UT Pistoia, con scadenza naturale del termine al 09/09/2022 e per il quale non si ravvisano proroghe. Per il subalterno 8 della particella 133 non sono stati riscontrati contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2002 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	13/09/2002	35414	17984
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	24/09/2002	4817,4818,4819,4820,4821	2974,2975,2976,2977,2978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2006 al 02/02/2017	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	29/07/2002	1696	1V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Paola Gianluigi	01/06/2006	2849	821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	06/06/2006	3285	1914
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Pescia	05/06/2006	1245	1T
Dal 02/02/2017	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	02/02/2017	32/17	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	09/02/2017		461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla società esecutata **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato, insieme alla proprietà di altri beni facenti parte dello stesso fabbricato, è pervenuta con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 02/02/2017, repertorio n. 32/17, cronologia n. 68/17 (trascritto a Pescia in data 09/02/2017 al n. 461 di registro particolare); per trasferimento dalla società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato, insieme alla proprietà di altri beni facenti parte dello stesso fabbricato, pervenne con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. De Paola Gianluigi, del 01/06/2006, repertorio n. 2849, raccolta n. 821 (registrato a Pescia in data 05/06/2006 al n. 1245 serie 1T, trascritto a Pescia in data 06/06/2006 al n. 3285 di registro generale ed al n. 1914 di registro particolare); per acquisto dalla società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis ****, la proprietà di gran parte del fabbricato (successivamente interessata dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato), pervenne con Atto di Compravendite ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984 (registrato a Pescia in data 27/09/2002 al n. 1696 serie 1V, trascritto a Pescia in data 24/09/2002 ai nn. 4817-4818-4819-4820-4821 di registro generale ed ai nn. 2974-2975-2976-2977-2978 di registro particolare); per acquisto:

- In primo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/1), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53, Subalterni 2 e 3, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

- In secondo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 26/36), da **** Omissis **** (proprietà per 5/36), da **** Omissis **** (proprietà per 5/36), l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 133, Subalterno 2, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune

di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

- In terzo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/2), da **** Omissis **** (proprietà per 1/2), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 133 Subalterno 1 e Particella 333 unite, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

- In quarto luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/4, nuda proprietà per 1/4), da **** Omissis **** (proprietà per 1/4, nuda proprietà per 1/4), **** Omissis **** (usufrutto per 2/4), l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53, Subalterno 9, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

- In quinto luogo: da **** Omissis **** (usufrutto per 1/1), da **** Omissis **** (nuda proprietà per 1/1), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53 Subalterno 7 e Particella 807 unite, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 05/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/10/2017
Reg. gen. 4918 - Reg. part. 778
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Dott. Carresi Gabriele
Data: 19/10/2017
N° repertorio: 300221
N° raccolta: 36388
Note: Il soggetto a favore nella nota di Iscrizione è **** Omissis ****,

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 17/01/2025
Reg. gen. 236 - Reg. part. 166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Formalità pregiudizievoli: box note.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme attualmente vigenti sono:

La Variante Semplificata n. 2 al Regolamento Urbanistico, con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 10/04/2019, pubblicata sul BURT n. 17 del 24/04/2019. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola n. 2.3 - Il Sistema insediativo urbano, ricadente in area A2.3 - Edifici isolati di interesse storico del Capoluogo (art. 53 par. 5 delle N.T.A.), all'interno di Piani di Recupero approvati PDR ed il fabbricato principale è classificato in Classe 2 - Edifici di valore storico architettonico e ambientale (art. 40 delle N.T.A.).

La Variante Generale al Piano Strutturale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 05/03/2015, pubblicata sul BURT n. 13 del 01/04/2015. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola G06 - Carta della pericolosità geologica, ricadente in area con pericolosità geologica bassa G.1 - area in cui non sussistono fattori litologici e giaciture predisponenti il verificarsi di processi morfologici.
- alla tavola G07 - Carta della pericolosità idraulica, ricadente in area con pericolosità idraulica molto elevata I4
- aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un Tr (Tempo di ritorno) inferiore o uguale a 30 anni.
- alla tavola G08 - Carta della pericolosità sismica locale, ricadente in area con pericolosità sismica locale media S.2, in zona stabile con substrato litoide posto ad una profondità superiore a 30 metri potenzialmente suscettibile di amplificazioni dovute ad effetti stratigrafici, in area in cui il substrato geologico si ritrova a profondità estremamente variabili in relazione alla possibile presenza di un sistema di faglie dirette con direzione prevalente NO-SE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monsummano Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 133 del 25/05/1987;
- Piano Attuativo di Recupero n. 1 del 2002;
- Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, a seguito della domanda presentata in data 31/12/2003 protocollo n. 26345 dalla società **** Omissis ****;
- Denuncia di Inizio Attività del 29/11/2005 protocollo n. 26020, con Atto di Assenso n. 18 del 07/11/2005, per Variante alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, a seguito della domanda presentata in data 18/06/2005 protocollo n. 13612 dalla società **** Omissis ****;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887, per deposito di Variante finale alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004 e successiva Variante protocollo n. 26020 del 29/11/2005, presentata dalla società **** Omissis ****;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità P.E. n. 7/2007, protocollo n. 1931 del 26/01/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 12/03/2025) è emersa una difformità dovuta alla mancata realizzazione del muretto fra la zona di ingresso ed il soggiorno/pranzo. Per regolarizzare tale difformità è necessario ripristinare lo stato assentito con la realizzazione del muretto per ricreare le due zone distinte. Il costo relativo alla suddetta opera sarà descritto e conteggiato nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 497,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.270,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 196,61

Da un confronto con l'amministratore condominiale (**** Omissis ****), per conoscere la situazione relativa al bene pignorato, risulta che nel bilancio a consuntivo per il 2023 la proprietà **** Omissis **** per il bene pignorato era in debito di euro 734,03 e che il bilancio a preventivo per il 2024 prevedeva per la stessa una spesa pari a euro 1.270,08 (ovvero la somma data dal totale di gestione di euro 536,05 ed il saldo di fine esercizio 2023 di euro 734,03). Per quanto riguarda le spese straordinarie già deliberate (allaccio fognario e transazione), la proprietà, per il bene pignorato, ha un debito di 196,61.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su due/tre lati, posto ai piani secondo e terzo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintoiese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano terzo sottotetto), camera e servizio igienico, al piano secondo; vano scala e tre vani soffitta, al piano terzo sottotetto (accessibile con scala alla marinara). L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

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.

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

In data 31/01/2025 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (19/02/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 31/01/2025 è stata inviata alla società esecuta **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (19/02/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Da un controllo sul sito di Posteitaliane risulta che la suddetta raccomandata è stata consegnata con successo il 04/02/2025.

In data 31/01/2025 è stata comunicata alla società esecuta **** Omissis **** attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (19/02/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

Nelle date 31/01/2025 e 04/02/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 27/01/2025, prot. n. 4617/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che l'immobile pignorato è attualmente concesso in locazione ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, il suddetto ufficio mi ha anche inviato il contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Pescia in data 21/12/2022 al n. 4791 serie 3T.

In data 19/02/2025 è stato eseguito il primo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, non andato a buon fine (immobile chiuso e nessuno presente).

In data 12/03/2025 è stato eseguito il secondo tentativo di accesso congiunto con il custode giudiziario, andato a buon fine. Alla presenza del custode giudiziario e della conduttrice **** Omissis ****, ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo normale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della documentazione ipocatastale e della copia dei titoli di provenienza del bene.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla visura camerale e dai certificati anagrafici, risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

**** Omissis **** risulta amministratore unico nominato in data 01/07/2016 con durata in carica fino alla revoca.

CONFINI

L'appartamento confina con: parti comuni, stessa proprietà esecutata, distacchi su parti comuni, distacchi su proprietà **** Omissis ****/**** Omissis ****/**** Omissis ****, distacchi su proprietà **** Omissis ****, s.s.a. Il posto auto scoperto esclusivo confina con: parti comuni su tre lati, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	2
Soffitta	38,00 mq	46,00 mq	0,35	16,10 mq	2,05 m	3
Posto auto scoperto	11,80 mq	11,80 mq	0,35	4,13 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona periferica (località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228), rispetto al centro della città di Monsummano Terme. Nella zona, prevalentemente residenziale, servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto, sono comunque presenti strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 0,13 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,18 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 0,48 Piano 2
Dal 18/09/1987 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 334 Categoria E
Dal 01/01/1992 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 144,61 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2
Dal 18/05/2005 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 133, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq Rendita € 22,31 Piano T
Dal 18/05/2005 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 13 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 63 mq Rendita € 180,76 Piano 2-3
----------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16:

- Particella 53, Subalterno 13, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 63, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, rendita catastale euro 180,76, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano 2-3, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****.

- Particella 133, Subalterno 12, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 22,31, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****.

In riferimento al Subalterno 13, la suddetta identificazione catastale, fatte salve le variazioni toponomastiche del 06/06/2013 (Pratica n. PT0053461 in atti dal 06/06/2013) e del 19/06/2015 (Pratica n. PT0034445 in atti dal 19/06/2015), deriva dalla variazione del 18/05/2005 Pratica n. PT0053769 in atti dal 18/05/2005 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 16701.1/2005), con soppressione dei precedenti Subalterni 3 e 9. Tale identificazione catastale, veniva riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984, con il quale la società **** Omissis **** aveva acquistato gran parte del fabbricato (successivamente interessata dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato).

In riferimento al Subalterno 12, la suddetta identificazione catastale, fatte salve le variazioni toponomastiche del 06/06/2013 (Pratica n. PT0053474 in atti dal 06/06/2013) e del 19/06/2015 (Pratica n. PT0034462 in atti dal 19/06/2015), deriva dalla variazione del 18/05/2005 Pratica n. PT0053772 in atti dal 18/05/2005 per Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 16702.1/2005), con soppressione della precedente Particella 334 (corte a comune). Tale identificazione catastale, veniva riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984, con il quale la società **** Omissis **** aveva acquistato gran parte del fabbricato (successivamente interessata dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	53	13		A3	6	3,5 vani	63 mq	180,76 €	2-3	
	16	133	12		C6	1	12 mq.	12 mq	22,31 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Da un confronto fra le planimetrie catastali in atti, del 18/05/2005 Protocollo n. PT0053769 per l'appartamento e del 18/05/2005 Protocollo n. PT0053772 per il posto auto scoperto esclusivo, con lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 12/03/2025), il bene pignorato è risultato catastalmente corrispondente.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Risultando mancanti sia la documentazione ipotecaria e catastale, che la copia dei titoli di provenienza del bene, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atti.

Inoltre sono stati richiesti la visura camerale della società esecutata ed i certificati contestuali di residenza, stato civile e stato di famiglia dei soci proprietari.

Dalla visura camerale e dai certificati anagrafici, risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

**** Omissis **** risulta amministratore unico nominato in data 01/07/2016 con durata in carica fino alla revoca.

PATTI

Nelle date 31/01/2025 e 04/02/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 27/01/2025, prot. n. 4617/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che l'immobile pignorato è attualmente concesso in locazione ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, il suddetto ufficio mi ha anche inviato il contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Pescia in data 21/12/2022 al n. 4791 serie 3T.

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 21/12/2022, per la durata di quattro anni dal 01/01/2023 al 31/12/2026 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98, da recapitarsi mediante lettera AR almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato convenuto in euro 5.400,00 annui (corrisposti in rate mensili anticipate di euro 450,00 ciascuna scadente entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese).

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente).

PARTI COMUNI

Dal Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 02/02/2017 (repertorio n. 32/17, cronologia n. 68/17), Dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. De Paola Gianluigi del 01/06/2006 (repertorio n.

2849, raccolta n. 821) e dalle indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 20/04/2007 protocollo n. PT0043199 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince quanto segue.

L'intero bene pignorato (appartamento e posto auto scoperto esclusivo) ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16:

- Particella 806 – corte a comune di tutti i Subalterni delle Particelle 53 e 133;
- Particella 133, Subalterno 3 – corte a comune di tutti i Subalterni della Particella 133 e dei Subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 23 della Particella 53.

Il solo appartamento ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16:

- Particella 53, Subalterno 19 - ingresso a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;
- Particella 53, Subalterno 20 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;
- Particella 53, Subalterno 21 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12 e 13;
- Particella 53, Subalterno 22 – ripostiglio a comune dei Subalterni 11, 12, 13 e 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, è costituito dal corpo di fabbrica principale (libero su tre lati, che si sviluppa su quattro piani fuori terra) e da un corpo di fabbrica secondario tergale (libero su tre lati, che si sviluppa su due piani fuori terra), realizzati in aderenza e collegati fra loro. Il fabbricato principale (dov'è ubicato l'appartamento per civile abitazione pignorato) presenta uno stato di conservazione discreto all'esterno ed uno stato di conservazione sufficiente all'interno (sia nelle parti comuni che nell'appartamento per civile abitazione pignorato). Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di tipo tradizionale (mista) e struttura orizzontale costituita da solai a volte di laterizio, longarine/tavelloni e laterocemento. La copertura a padiglione ha la struttura in latero cemento ed il manto costituito da tegole portoghesi. Esternamente è intonacato e tinteggiato, arricchito da elementi decorativi come la cornice marcapiano, le cornici alle aperture (con la caratterizzazione delle aperture del piano primo "nobile"), gronda sagomata e dotata di cornicione. Gli infissi esterni sono stati realizzati in parte in alluminio verniciato (per gran parte delle aperture del piano terra) ed in parte in legno con finitura al naturale dotati di inferriate (per alcune aperture al piano terra) e di persiane in legno verniciate (tutte le altre aperture ai vari piani). I marciapiedi esterni a comune sono pavimentati con piastrelle di cotto. La corte esterna a comune è in parte pavimentata con masselli cementizi autobloccanti. La porzione di corte a comune occupata dallo spazio di manovra e dai posti auto scoperti esclusivi è priva di pavimentazione (con il solo sottofondo in stabilizzato). Internamente, l'ingresso a comune al piano terra ed i ballatoi a comune ai vari piani sono intonacati e tinteggiati, con i pavimenti in piastrelle di cotto. Il vano scala a comune è intonacato e tinteggiato, con la scala a comune rivestita con lastre di pietra. L'appartamento pignorato, ubicato al piano secondo e terzo del fabbricato, è libero su due/tre lati, ha una panoramicità limitata e risulta esposto ad est (pareti di soggiorno/pranzo e camera) e a nord (pareti di camera e bagno). Internamente presenta uno stato di conservazione normale (sufficiente), è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani ed accessori del piano secondo. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. L'angolo cottura della cucina è rivestito con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. Le soffitte al piano terzo sottotetto (collegate al piano secondo da scala alla marinara in legno con finitura al naturale) sono intonacate e tinteggiate, con pavimenti in listoni di legno. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottotraccia è costituito da caldaia interna (installata in una delle soffitte) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e risulta conforme alle

normative vigenti nel 2006 (Dichiarazione di Conformità del 27/09/2006). E' inoltre presente la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/12/2022
- Scadenza contratto: 30/12/2030
- Scadenza disdetta: 30/06/2030
- Rilascio: 30/12/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene pignorato risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, conduttori nel contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, registrato a Pescia in data 21/12/2022 al n. 4791 serie 3T. Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 21/12/2022, per la durata di quattro anni dal 01/01/2023 al 31/12/2026 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98, da recapitarsi mediante lettera AR almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato convenuto in euro 5.400,00 annui (corrisposti in rate mensili anticipate di euro 450,00 ciascuna scadente entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 450,00

Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) al bene pignorato, effettuato in data 12/03/2025, alla presenza della conduttrice **** Omissis ****, lo stesso risultava occupato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, con i loro due figli minorenni.

Dalla lettura del contratto di locazione si evince che, "la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che a tale titolo accetta il quartiere di civile abitazione sito in Monsummano Terme Via Francesca Vergine dei Pini n. 1238 posto al secondo ed ultimo piano e composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e mansarda. L'immobile viene consegnato arredato di cucina completa di

elettrodomestici, divano, camera matrimoniale con armadio, comò e comodini. L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Monsummano Terme al foglio 16, particella 53, subalterno 13, cat. A/3, classe 6, rendita catastale 180,76.". Il suddetto contratto di locazione è relativo al solo appartamento (arredato) con i locali soffitte, identificato catastalmente dal Subalterno 13.

Facendo una indagine sul mercato di zona delle locazioni (sono state contattate le seguenti agenzie immobiliari: **** Omissis ****, **** Omissis ****, #Agenzia D'Affari Di Naida Ginefra**** Omissis ****Mondocasa Di Ulivelli Cristina##), è emerso che, per un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato (arredato), il canone di locazione varia da un minimo di 6,57 euro/mq. x mese ad un massimo di 7,20 euro/mq. x mese, quindi considerando la superficie commerciale della porzione concessa in locazione di mq. 68,10, il canone mensile varierebbe da un minimo di 447,42 euro/mese ad un massimo di 490,32 euro/mese. Inoltre, da una ulteriore analisi, risulta che:

- secondo l'OMI, secondo semestre del 2024 in fascia periferica, zona VERGINE DEI PINI-LE CASE, per le Abitazioni di tipo economico in condizioni normali (non arredato), il canone di locazione varia da un minimo di 4,80 euro/mq. x mese ad un massimo di 6,20 euro/mq. x mese, quindi considerando la superficie commerciale della porzione concessa in locazione di mq. 68,10, il canone mensile varierebbe da un minimo di 326,88 euro/mese ad un massimo di 422,22 euro/mese;

- secondo il Borsino Immobiliare, zona VERGINE DEI PINI-LE CASE, per le Abitazioni in stabili di fascia media (non arredato), il canone di locazione varia da un minimo di 3,53 euro/mq. x mese ad un massimo di 4,49 euro/mq. x mese, quindi considerando la superficie commerciale della porzione concessa in locazione di mq. 68,10, il canone mensile varierebbe da un minimo di 240,39 euro/mese ad un massimo di 305,77 euro/mese.

Il canone di euro 5.400,00 annui, congruo alla data della stipula (21/12/2022), non è mai stato aggiornato secondo la variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT (come prevedeva lo stesso contratto di locazione).

Rivalutando il canone di euro 5.400,00 annui, secondo la suddetta variazione (dal mese di gennaio 2023 al mese di febbraio 2025), lo stesso dovrebbe attestarsi ad euro 5.529,60.

Il suddetto importo è confermato dalla ricerca di mercato delle locazioni di immobili analoghi "arredati", dal quale emerge che il canone di locazione medio è pari ad euro 5.626,44.

Nonostante l'incongruità del suddetto canone annuo convenuto, lo stesso non risulta inadeguato secondo l'ex art. 2923, comma 3 c.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2002 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	13/09/2002	35414	17984
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	24/09/2002	4817,4818,4819,4820,4821	2974,2975,2976,2977,2978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2006	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	29/07/2002	1696	1V
		Compravendita			

al 02/02/2017		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Paola Gianluigi	01/06/2006	2849	821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	06/06/2006	3285	1914
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Pescia	05/06/2006	1245	1T
Dal 02/02/2017	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	02/02/2017	32/17	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	09/02/2017		461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla società esecutata **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato, insieme alla proprietà di altri beni facenti parte dello stesso fabbricato, è pervenuta con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 02/02/2017, repertorio n. 32/17, cronologia n. 68/17 (trascritto a Pescia in data 09/02/2017 al n. 461 di registro particolare); per trasferimento dalla società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato, insieme alla proprietà di altri beni facenti parte dello stesso fabbricato, pervenne con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. De Paola Gianluigi, del 01/06/2006, repertorio n. 2849, raccolta n. 821 (registrato a Pescia in data 05/06/2006 al n. 1245 serie 1T, trascritto a Pescia in data 06/06/2006 al n. 3285 di registro generale ed al n. 1914 di registro particolare); per acquisto dalla società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis ****, la proprietà di gran parte del fabbricato (successivamente interessata

dall'intervento di ristrutturazione con frazionamento ed aumento delle unità immobiliari, che ha generato anche il bene pignorato), pervenne con Atto di Compravendite ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Raffaele, del 13/09/2002, repertorio n. 35414, raccolta n. 17984 (registrato a Pescia in data 27/09/2002 al n. 1696 serie 1V, trascritto a Pescia in data 24/09/2002 ai nn. 4817-4818-4819-4820-4821 di registro generale ed ai nn. 2974-2975-2976-2977-2978 di registro particolare); per acquisto:

- In primo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/1), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53, Subalterni 2 e 3, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

- In secondo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 26/36), da **** Omissis **** (proprietà per 5/36), da **** Omissis **** (proprietà per 5/36), l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 133, Subalterno 2, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

- In terzo luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/2), da **** Omissis **** (proprietà per 1/2), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 133 Subalterno 1 e Particella 333 unite, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

- In quarto luogo: da **** Omissis **** (proprietà per 1/4, nuda proprietà per 1/4), da **** Omissis **** (proprietà per 1/4, nuda proprietà per 1/4), **** Omissis **** (usufrutto per 2/4), l'immobile censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53, Subalterno 9, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

- In quinto luogo: da **** Omissis **** (usufrutto per 1/1), da **** Omissis **** (nuda proprietà per 1/1), gli immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particella 53 Subalterno 7 e Particella 807 unite, oltre alla comproprietà sui beni comuni censiti all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16, Particelle 334, 806 e 809.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 06/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 23/10/2017

Reg. gen. 4919 - Reg. part. 779

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Dott. Carresi Gabriele

Data: 19/10/2017

N° repertorio: 300220

N° raccolta: 36387

Note: Il soggetto a favore nella nota di Iscrizione è **** Omissis ****,

Trascrizioni

• Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pescia il 17/01/2025

Reg. gen. 236 - Reg. part. 166

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Formalità pregiudizievoli: box note.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme attualmente vigenti sono:

La Variante Semplificata n. 2 al Regolamento Urbanistico, con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 10/04/2019, pubblicata sul BURT n. 17 del 24/04/2019. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola n. 2.3 - Il Sistema insediativo urbano, ricadente in area A2.3 - Edifici isolati di interesse storico del Capoluogo (art. 53 par. 5 delle N.T.A.), all'interno di Piani di Recupero approvati PDR ed il fabbricato principale è classificato in Classe 2 - Edifici di valore storico architettonico e ambientale (art. 40 delle N.T.A.).

La Variante Generale al Piano Strutturale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 05/03/2015, pubblicata sul BURT n. 13 del 01/04/2015. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola G06 - Carta della pericolosità geologica, ricadente in area con pericolosità geologica bassa G.1 - area in cui non sussistono fattori litologici e giacaturali predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi.

- alla tavola G07 - Carta della pericolosità idraulica, ricadente in area con pericolosità idraulica molto elevata I4

- aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un Tr (Tempo di ritorno) inferiore o uguale a 30 anni.

- alla tavola G08 - Carta della pericolosità sismica locale, ricadente in area con pericolosità sismica locale media S.2, in zona stabile con substrato litoide posto ad una profondità superiore a 30 metri potenzialmente suscettibile di amplificazioni dovute ad effetti stratigrafici, in area in cui il substrato geologico si ritrova a profondità estremamente variabili in relazione alla possibile presenza di un sistema di faglie dirette con direzione prevalente NO-SE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monsummano Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 133 del 25/05/1987;

- Piano Attuativo di Recupero n. 1 del 2002;

- Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, a seguito della domanda presentata in data 31/12/2003 protocollo n. 26345 dalla società ****

Omissis ****;

- Denuncia di Inizio Attività del 29/11/2005 protocollo n. 26020, con Atto di Assenso n. 18 del 07/11/2005, per Variante alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, a seguito della domanda presentata in data 18/06/2005 protocollo n. 13612 dalla società **** Omissis ****;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887, per deposito di Variante finale alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004 e successiva Variante protocollo n. 26020 del 29/11/2005, presentata dalla società **** Omissis ****;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità P.E. n. 7/2007, protocollo n. 1931 del 26/01/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 12/03/2025) è emersa una difformità dovuta alla mancata realizzazione del muretto fra la zona di ingresso ed il soggiorno/pranzo. Per regolarizzare tale difformità è necessario ripristinare lo stato assentito con la realizzazione del muretto per ricreare le due zone distinte. Il costo relativo alla suddetta opera sarà descritto e conteggiato nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 454,49

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.391,78

Importo spese straordinarie già deliberate: € 172,56

Da un confronto con l'amministratore condominiale (**** Omissis ****), per conoscere la situazione relativa al bene pignorato, risulta che nel bilancio a consuntivo per il 2023 la proprietà **** Omissis **** per il bene pignorato era in debito di euro 901,25 e che il bilancio a preventivo per il 2024 prevedeva per la stessa una spesa pari a euro 1.391,78 (ovvero la somma data dal totale di gestione di euro 490,53 ed il saldo di fine esercizio 2023 di euro 901,25). Per quanto riguarda le spese straordinarie già deliberate (allaccio fognario e transazione), la proprietà, per il bene pignorato, ha un debito di 172,56.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su due lati, posto al piano secondo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 99.500,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato Lotto n. 1 è di euro 99.500,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, come segue; -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 1.466,69 € che si arrotonda per eccesso a 1.500,00 €; - per la realizzazione del muretto fra la zona di ingresso ed il soggiorno/pranzo 500,00 €. Il totale delle suddette spese risulta pari a (1.500,00 € + 500,00 €) = 2.000,00 €.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato (Lotto n. 1) sarà: 99.500,00 € - 2.000,00 € = 97.500,00 € (euronovantasettemilacinquecento/00)

Tale valore si pone a base d'asta per il Lotto n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2	66,06 mq	1.506,21 €/mq	€ 99.500,00	100,00%	€ 99.500,00
Valore di stima:					€ 99.500,00

Valore di stima: € 99.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 97.500,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato Lotto n. 1 è di euro 99.500,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, come segue; -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 1.466,69 € che si arrotonda per eccesso a 1.500,00 €; - per la realizzazione del muretto fra la zona di ingresso ed il soggiorno/pranzo 500,00 €. Il totale delle suddette spese risulta pari a (1.500,00 € + 500,00 €) = 2.000,00 €.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato (Lotto n. 1) sarà: 99.500,00 € - 2.000,00 € = 97.500,00 € (euronovantasettemilacinquecento/00)

Tale valore si pone a base d'asta per il Lotto n. 1.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su due/tre lati, posto ai piani secondo e terzo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla

frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano terzo sottotetto), camera e servizio igienico, al piano secondo; vano scala e tre vani soffitta, al piano terzo sottotetto (accessibile con scala alla marinara). L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 101.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 101.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche riscontrate, come segue; -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 1.564,34 € che si arrotonda per eccesso a 1.600,00 €; - per la realizzazione del muretto fra la zona di ingresso ed il soggiorno/pranzo - 500,00 €. Il totale delle suddette spese risulta pari a (1.600,00 € + 500,00 €) = 2.100,00 €.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato sarà: 101.000,00 € - 2.100,00 € = 98.900,00 € (euronovantottomilanovecento/00)

VALUTAZIONE DEL BENE LOCATO

Per il bene pignorato è stata riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 21/12/2022 (registrato Pescia in data 21/12/2022 al n. 4791 serie 3T e codice identificativo TZ222T004791000HH) per la durata di quattro anni a partire dal 01/01/2023 al 31/12/2026, prorogato (per altri quattro anni) fino al 30/12/2030; per il convenuto prezzo di euro 5.400,00 annui (in 12 rate uguali anticipate di euro 450,00 da corrispondere entro il giorno 15 di ogni mese). Come specificato meglio in perizia, l'oggetto della locazione risulta l'appartamento con i locali soffitte (ad esclusione del posto auto scoperto), la cui superficie lorda calcolata risulta pari a 68,10 mq. L'atto di pignoramento è stato notificato in data 23/12/2024, pertanto la locazione è opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso. Si assume che alla data di scadenza (del 30/12/2030) il contratto non venga rinnovato e che ad oggi (data di stesura della presente stima) residuino circa 68,5 mesi di occupazione. Si applica una riduzione che tenga conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato. Inoltre, visto che il posto auto scoperto non risulta concesso in locazione, dovrà essere scorporato dal valore di mercato del bene pignorato considerato libero.

Pertanto, considerando che il valore di mercato stimato di 101.000,00 € è riferito all'intero bene pignorato, il valore di mercato riferito alla porzione locata considerata libera (appartamento con locali soffitte, identificati catastalmente dal Subalterno 13) sarà pari a:

101.000,00 € : 72,23 mq. = x : 68,10 mq. con x = 95.224,97 €

Quindi,

$$Vl = \frac{\sum(C-Cm)}{(1+i)^n} + \frac{V(1+s)^n}{(1+i)^n}$$

dove,

Vl = valore dell'appartamento locato;

V = valore di mercato dell'appartamento libero = 95.224,97 €;

C = canone annuo lordo effettivamente corrisposto = 5.400,00 €;

Cm = canone annuo lordo di mercato (media ricavata dall'indagine diretta di mercato effettuata presso

le agenzie immobiliari) = (6,57 euro/mq. x mese + 7,20 euro/mq. x mese)/2 x 68,10 mq. x 12 mesi = 5.626,42 €;

n = durata residua della locazione, espressa in anni = 5,85 anni

s = saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo residuo della locazione = 2,3% (si ipotizza una costante dei dati ISTAT rilevati per le variazioni medie II trim. 2023-II trim. 2024 sulle abitazioni esistenti);

i = saggio di sconto = 9,5% (costruito con "Build Up Method" sommando l'Equity Risk Premium del 6% ed il Risk Free Rate del 3,5%)

$$VI = \sum (5.400,00 \text{ €} - 5.626,42 \text{ €}) / (1+0,095)^{5,85} + 95.224,97 \text{ €} (1+0,023)^{5,85} / (1+0,095)^{5,85} =$$

= -133,15 € + 63.966,38 € = 63.833,23 €

Al quale si dovrà sommare il valore di mercato relativo al posto auto scoperto ed applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate.

Quindi,

Il Valore attuale del bene immobile (Lotto n. 2) considerando la locazione opponibile alla procedura è pari a (63.833,23 € + 5.775,02 €) - 2.100,00 € = 67.558,25 €

che si arrotonda a 68.000,00 € (eurosessantottomila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2	72,23 mq	1.398,31 €/mq	€ 101.000,00	100,00%	€ 101.000,00
Valore di stima:					€ 101.000,00

Valore di stima: € 101.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€
Decurtazione di valore per l'affitto in corso	30900,00	€

Valore finale di stima: € 68.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di

confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di euro 101.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche riscontrate, come segue; -per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 1.564,34 € che si arrotonda per eccesso a 1.600,00 €; - per la realizzazione del muretto fra la zona di ingresso ed il soggiorno/pranzo - 500,00 €. Il totale delle suddette spese risulta pari a (1.600,00 € + 500,00 €) = 2.100,00 €.

Quindi, il Valore di mercato del bene pignorato sarà: 101.000,00 € - 2.100,00 € = 98.900,00 € (euronovantottomilanovecento/00)

VALUTAZIONE DEL BENE LOCATO

Per il bene pignorato è stata riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 21/12/2022 (registrato Pescia in data 21/12/2022 al n. 4791 serie 3T e codice identificativo TZ222T004791000HH) per la durata di quattro anni a partire dal 01/01/2023 al 31/12/2026, prorogato (per altri quattro anni) fino al 30/12/2030; per il convenuto prezzo di euro 5.400,00 annui (in 12 rate uguali anticipate di euro 450,00 da corrispondere entro il giorno 15 di ogni mese). Come specificato meglio in perizia, l'oggetto della locazione risulta l'appartamento con i locali soffitte (ad esclusione del posto auto scoperto), la cui superficie lorda calcolata risulta pari a 68,10 mq. L'atto di pignoramento è stato notificato in data 23/12/2024, pertanto la locazione è opponibile alla procedura, quindi si procede all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso. Si assume che alla data di scadenza (del 30/12/2030) il contratto non venga rinnovato e che ad oggi (data di stesura della presente stima) residuino circa 68,5 mesi di occupazione. Si applica una riduzione che tenga conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato. Inoltre, visto che il posto auto scoperto non risulta concesso in locazione, dovrà essere scorporato dal valore di mercato del bene pignorato considerato libero.

Pertanto, considerando che il valore di mercato stimato di 101.000,00 € è riferito all'intero bene pignorato, il valore di mercato riferito alla porzione locata considerata libera (appartamento con locali soffitte, identificati catastalmente dal Subalterno 13) sarà pari a:

101.000,00 € : 72,23 mq. = x : 68,10 mq. con x = 95.224,97 €

Quindi,

$$VI = \sum (C - C_m) / (1+i)^n + V(1+s)^n / (1+i)^n$$

dove,

VI = valore dell'appartamento locato;

V = valore di mercato dell'appartamento libero = 95.224,97 €;

C = canone annuo lordo effettivamente corrisposto = 5.400,00 €;

C_m = canone annuo lordo di mercato (media ricavata dall'indagine diretta di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari) = (6,57 euro/mq. x mese + 7,20 euro/mq. x mese) / 2 x 68,10 mq. x 12 mesi = 5.626,42 €;

n = durata residua della locazione, espressa in anni = 5,85 anni

s = saggio di variazione annuale dei prezzi previsto nel tempo residuo della locazione = 2,3% (si ipotizza una costante dei dati ISTAT rilevati per le variazioni medie II trim. 2023-II trim. 2024 sulle abitazioni esistenti);

i = saggio di sconto = 9,5% (costruito con "Build Up Method" sommando l'Equity Risk Premium del 6% ed il Risk Free Rate del 3,5%)

$$VI = \sum (5.400,00 € - 5.626,42 €) / (1+0,095)^{5,85} + 95.224,97 € (1+0,023)^{5,85} / (1+0,095)^{5,85} = -133,15 € + 63.966,38 € = 63.833,23 €$$

Al quale si dovrà sommare il valore di mercato relativo al posto auto scoperto ed applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate.

Quindi,

Il Valore attuale del bene immobile (Lotto n. 2) considerando la locazione opponibile alla procedura è pari a (63.833,23 € + 5.775,02 €) - 2.100,00 € = 67.558,25 €

che si arrotonda a 68.000,00 € (eurosessantottomila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Quarrata, li 14/04/2025

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura Camerale e certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza Ventennale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento urbanistico

- ✓ N° 12 Concessione edilizia - n. 34 del 06/05/2004
- ✓ N° 13 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività del 29/11/2005 protocollo n. 26020
- ✓ N° 14 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887
- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL - Procedimento di Valutazione – Lotto n. 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL - Procedimento di Valutazione – Lotto n. 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Contratto di locazione e Prospetto versamenti codominio



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su due lati, posto al piano secondo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 8, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme attualmente vigenti sono: La Variante Semplificata n. 2 al Regolamento Urbanistico, con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 10/04/2019, pubblicata sul BURT n. 17 del 24/04/2019. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola n. 2.3 - Il Sistema insediativo urbano, ricadente in area A2.3 - Edifici isolati di interesse storico del Capoluogo (art. 53 par. 5 delle N.T.A.), all'interno di Piani di Recupero approvati PDR ed il fabbricato principale è classificato in Classe 2 - Edifici di valore storico architettonico e ambientale (art. 40 delle N.T.A.). La Variante Generale al Piano Strutturale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 05/03/2015, pubblicata sul BURT n. 13 del 01/04/2015. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola G06 - Carta della pericolosità geologica, ricadente in area con pericolosità geologica bassa G.1 - area in cui non sussistono fattori litologici e giaciturali predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi. - alla tavola G07 - Carta della pericolosità idraulica, ricadente in area con pericolosità idraulica molto elevata I4 - aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un Tr (Tempo di ritorno) inferiore o uguale a 30 anni. - alla tavola G08 - Carta della pericolosità sismica locale, ricadente in area con pericolosità sismica locale media S.2, in zona stabile con substrato litoide posto ad una profondità superiore a 30 metri potenzialmente suscettibile di amplificazioni dovute ad effetti stratigrafici, in area in cui il substrato geologico si ritrova a profondità estremamente variabili in relazione alla possibile presenza di un sistema di faglie dirette con direzione prevalente NO-SE.

Prezzo base d'asta: € 97.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2

Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su due/tre lati, posto ai piani secondo e terzo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica

prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano terzo sottotetto), camera e servizio igienico, al piano secondo; vano scala e tre vani soffitta, al piano terzo sottotetto (accessibile con scala alla marinara). L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 12, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme attualmente vigenti sono: La Variante Semplificata n. 2 al Regolamento Urbanistico, con relative norme tecniche di attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 10/04/2019, pubblicata sul BURT n. 17 del 24/04/2019. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola n. 2.3 - Il Sistema insediativo urbano, ricadente in area A2.3 - Edifici isolati di interesse storico del Capoluogo (art. 53 par. 5 delle N.T.A.), all'interno di Piani di Recupero approvati PDR ed il fabbricato principale è classificato in Classe 2 - Edifici di valore storico architettonico e ambientale (art. 40 delle N.T.A.). La Variante Generale al Piano Strutturale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 05/03/2015, pubblicata sul BURT n. 13 del 01/04/2015. Secondo tale strumento il fabbricato denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola G06 - Carta della pericolosità geologica, ricadente in area con pericolosità geologica bassa G.1 - area in cui non sussistono fattori litologici e giaciturali predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi. - alla tavola G07 - Carta della pericolosità idraulica, ricadente in area con pericolosità idraulica molto elevata I4 - aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un Tr (Tempo di ritorno) inferiore o uguale a 30 anni. - alla tavola G08 - Carta della pericolosità sismica locale, ricadente in area con pericolosità sismica locale media S.2, in zona stabile con substrato litoide posto ad una profondità superiore a 30 metri potenzialmente suscettibile di amplificazioni dovute ad effetti stratigrafici, in area in cui il substrato geologico si ritrova a profondità estremamente variabili in relazione alla possibile presenza di un sistema di faglie dirette con direzione prevalente NO-SE.

Prezzo base d'asta: € 68.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	66,06 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente).		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su due lati, posto al piano secondo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.000,00**Bene N° 2 - Appartamento**

Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca n. 1228, località Vergine dei Pini, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 133, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	72,23 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente).		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione libero su due/tre lati, posto ai piani secondo e terzo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano terzo sottotetto), camera e servizio igienico, al piano secondo; vano scala e tre vani soffitta, al piano terzo sottotetto (accessibile con scala alla marinara). L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA N. 1228, LOCALITÀ VERGINE DEI PINI, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/10/2017
Reg. gen. 4918 - Reg. part. 778
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Dott. Carresi Gabriele
Data: 19/10/2017
N° repertorio: 300221
N° raccolta: 36388
Note: Il soggetto a favore nella nota di Iscrizione è **** Omissis ****,

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 17/01/2025
Reg. gen. 236 - Reg. part. 166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/10/2017
Reg. gen. 4919 - Reg. part. 779
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Dott. Carresi Gabriele
Data: 19/10/2017
N° repertorio: 300220
N° raccolta: 36387
Note: Il soggetto a favore nella nota di Iscrizione è **** Omissis ****,

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 17/01/2025
Reg. gen. 236 - Reg. part. 166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente