TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capecchi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

SOMMARIO

Incarico 8

Premessa 8

Descrizione 8

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 8

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 9

Bene N° 3 - Discoteca ubicata a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 635, 643/b, 643/c, 643/d, piano T 9

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 10

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 10

Lotto 1 11

Completezza documentazione ex art. 567 11

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 11

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 11

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 11

Titolarità 12

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 12

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 12

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 12

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 12

Confini 13

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 13

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 13

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 13

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 13

Consistenza 13

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 13

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 14

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 14

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 15

Cronistoria Dati Catastali 15

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 15

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 15

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 16

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 16

Dati Catastali 16

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 16

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 17

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 17

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 18

Stato conservativo 18

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 18

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 18

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 18

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 19

Parti Comuni 19

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 19

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 19

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 19

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 19

Servitù, censo, livello, usi civici 19

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 19

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 20

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 20

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 20

Caratteristiche costruttive prevalenti 20

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 20

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 21

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 22

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 22

Stato di occupazione 22

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 22

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 23

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 23

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 23

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Provenienze Ventennali 24

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 24

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 26

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 27

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 28

Formalità pregiudizievoli 29

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 29

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 30

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 31

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 31

Normativa urbanistica 32

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 32

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 32

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 32

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 32

Regolarità edilizia 33

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 33

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 34

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 35

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 37

Vincoli od oneri condominiali 37

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 37

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 38

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 38

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 38

Lotto 2 38

Completezza documentazione ex art. 567 38

Titolarità 38

Confini 39

Consistenza 39

Cronistoria Dati Catastali 39

Dati Catastali 40

Stato conservativo 40

Parti Comuni 41

Servitù, censo, livello, usi civici 41

Caratteristiche costruttive prevalenti 41

Stato di occupazione 42

Provenienze Ventennali 43

Formalità pregiudizievoli 44

Normativa urbanistica 45

Regolarità edilizia 45

Vincoli od oneri condominiali 46

Stima / Formazione lotti 46

Lotto 1 47

Lotto 2 52

Riepilogo bando d'asta 55

Lotto 1 55

Lotto 2 56

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2021 del R.G.E. 57

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 335.976,65 57

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 828.821,18 59

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 60

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1 60

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1 60

Bene N° 3 - Discoteca ubicata a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 635, 643/b, 643/c, 643/d, piano T 60

Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1 61

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T 61

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

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

INCARICO

In data 25/08/2021, il sottoscritto Geom. Capecchi Marco, con studio in Via Pratese, 56 - 51100 - Pistoia (PT), email geometracapecchi@libero.it, PEC marco.capecchi@geopec.it, Tel. 0573 34 964, Fax 0573 34 964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1
- **Bene N° 3** - Discoteca ubicata a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 635, 643/b, 643/c, 643/d, piano T
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 2-4-5 veniva utilizzata come mobilificio, oggi in disuso, composta, al piano terra, da un piccolo ingresso, ed al piano primo, raggiungibile tramite scaletta interna, da una veranda ed un ampio locale con piccolo antibagno e w.c. Dalla veranda si può accedere ad un lastrico solare che copre l'ingresso anzidetto e una porzione della discoteca bene 3.
Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio.
Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

A seguito dell'avviso di inizio delle operazioni peritali con raccomandate a/r del 23/11/2021 e 16/12/2021, nei giorni 30/11/2021 e 23/12/2022 ho potuto prendere visione del bene estraendo fotografie e misure dirette.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-4-5 veniva utilizzata come mobilificio. Attualmente destinata a civile abitazione ed ufficio, si compone, al piano terra, di ingresso con scala a chioccola, cucina, soggiorno, locale di sgombero, camera, bagno. Sempre dall'ingresso si accede a tre vani ad uso ufficio con bagno e antibagno, ai quali si può accedere anche dall'esterno dal civico 631. Tramite la scala a chioccola si accede al piano primo composto da tre camere, bagno, due ripostigli di cui uno con porta comunicante con il bene 1, due disimpegni ed una sala, dalla quale si accede ad una veranda con angolo cottura, dalla quale si accede a sua volta sia alla veranda del bene 1 sia ad una terrazza scoperta che copre parte del bene 3. Sul lato via Francesca Uggia è presente un altro terrazzo coperto.
Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio.
Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

A seguito dell'avviso di inizio delle operazioni peritali con raccomandata a/r 16/12/2021, il 23/12/2021 ho potuto prendere visione del bene estraendo fotografie e misure dirette.

BENE N° 3 - DISCOTECA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 635, 643/B, 643/C, 643/D, PIANO T

Discoteca al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale), composta da tre ingressi e due uscite di sicurezza, due locali per il pubblico spettacolo, due bar con relative dispense, una saletta fumatori, un banco DJ con saletta strumentazione, due guardaroba, un magazzino, un locale di sgombero, quattro ripostigli, due disimpegni, due vani tecnici, servizi igienici anche per disabili a servizio degli avventori, degli artisti e del personale.
Il bene, attualmente non in esercizio, è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio.
Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

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

A seguito dell'avviso di inizio delle operazioni peritali con raccomandata a/r del 23/11/2021, il giorno 30/11/2021 ho potuto prendere visione del bene estraendo fotografie e misure dirette.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-2-5 veniva utilizzata come mobilificio. Il bene, oggi in disuso, si trova sul lato nord ovest dell'edificio, e si compone di un vano montacarichi al piano terra che prosegue al piano primo, dove si trova un pianerottolo e la parte terminale di una scala che accede al bene 1.
Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio.
Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

A seguito dell'avviso di inizio delle operazioni peritali con raccomandate a/r del 23/11/2021 e 16/12/2021, nei giorni 30/11/2021 e 23/12/2022 ho potuto prendere visione del bene estraendo fotografie e misure dirette.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-2-4 veniva utilizzata come mobilificio. Il bene, attualmente utilizzato come scatolificio, si trova sul lato nord ovest dell'edificio, e si compone al piano terra della porzione iniziale della scala che accede al bene 1, nonché di una ex centrale termica e di un w.c. sottoscala abusivi, oltre ad un volume ricavato tramite murature e copertura sempre abusivi. Al piano primo si trova un pianerottolo, anch'esso abusivo, al quale si accede esclusivamente dal montacarichi bene 4 e dal bene 1.
Ad esclusione della scala, il bene deve essere considerato come area libera in quanto come detto i muri perimetrali ed interni, il pianerottolo, il w.c., la centrale termica e l'intera copertura risultano abusivi, non sanabili e quindi da demolire.
Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio.
Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

A seguito dell'avviso di inizio delle operazioni peritali con raccomandate a/r del 23/11/2021 e 16/12/2021, nei giorni 30/11/2021 e 23/12/2022 ho potuto prendere visione del bene estraendo fotografie e misure dirette.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

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

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

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

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

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

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Affaccio su proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, restanti beni espropriati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Affaccio su proprietà **** Omissis ****, restanti beni espropriati.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Proprietà **** Omissis ****, restanti beni espropriati.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Proprietà **** Omissis ****, restanti beni espropriati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano principale, antibagno e w.c.	660,00 mq	701,00 mq	1,00	701,00 mq	3,50 m	1
Ingresso	8,10 mq	9,70 mq	1,00	9,70 mq	2,95 m	T
Vani secondari (veranda)	198,00 mq	205,00 mq	0,50	102,50 mq	320,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**813,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**813,20 mq**		

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dei vani secondari è media.
Nelle superfici non è ricompreso il lastrico solare, pensato forse per un futuro utilizzo come terrazza, ma di fatto non utilizzabile come tale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori	139,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	3,60 m	T
Vani principali ed accessori, veranda	146,00 mq	166,00 mq	1,00	166,00 mq	3,25 m	1
Terrazzi	54,00 mq	54,00 mq	0,30	16,20 mq	2,85 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**342,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**342,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza media della veranda è di m. 2,95

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano montacarichi	11,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	3,55 m	T
Pozione della scala e pianerottolo	25,00 mq	26,00 mq	0,30	7,80 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**11,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**11,40 mq**		

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione della scala e area libera da manufatti abusivi	142,00 mq	142,00 mq	0,25	35,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	35,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	35,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/11/1981** al **23/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 98, Sub. 4 Categoria D8 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1990** al **09/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 98, Sub. 8 Categoria A3
Dal **09/05/2001** al **23/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 98, Sub. 9 Categoria A3 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/05/2001** al **23/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 98, Sub. 12 Categoria C3 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/10/1982** al **09/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 301 Categoria F1 Piano T
Dal **09/05/2001** al **23/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 301 Categoria C3 Cl.4, Cons. 178 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	98	4		D8				6558 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento.
Nella planimetria sono riportati, nel vano principale, un vano sgombero e adiacente magazzino che nella realtà non esistono. I vani secondari sono stati tramezzati con pareti di cartongesso.
Le discordanze tuttavia non richiedono aggiornamento ai fini del Decreto di trasferimento.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

L'aggiudicatario, nell'ambito dell'accertamento di conformità a sanatoria, dovrà provvedere anche all'aggiornamento della planimetria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	98	9		A3	7	13	339 mq	805,67 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento.
Nella planimetria non è riportata la porta che collega il tinello con il bagno; è riportata una porta fra il disimpegno del l'ufficio e il bene 3 che di fatto non esiste più; non è stata dichiarata la variazione d'uso da abitazione ad ufficio.
Le discordanze tuttavia non richiedono aggiornamento ai fini del Decreto di trasferimento.
L'aggiudicatario, nell'ambito dell'accertamento di conformità a sanatoria, dovrà provvedere anche all'aggiornamento della planimetria.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	98	12		C3	4	29	30 mq	56,91 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento.
La planimetria differisce dallo stato reale per la chiusura della porta fra il pianerottolo e la scala al piano primo, discordanze che tuttavia non richiedono aggiornamento ai fini del Decreto di trasferimento.
L'aggiudicatario, nell'ambito dell'accertamento di conformità a sanatoria, dovrà provvedere anche

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

all'aggiornamento della planimetria.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	301			C3	4	178	185 mq	349,33 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento.
Nella planimetria non è correttamente riportato il bagno nel sottoscala così come il pianerottolo.
La discordanza tuttavia non richiede aggiornamento ai fini del Decreto di trasferimento.
L'aggiudicatario, nell'ambito dell'accertamento di conformità a sanatoria, dovrà provvedere anche all'aggiornamento della planimetria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

L'aspetto delle strutture e finiture indica che il bene, dalla sua costruzione ad oggi, non è mai stato oggetto di generali interventi manutentivi per cui il vano principale e l'ingresso/scala si presentano in mediocre stato di manutenzione, mentre la veranda presenta tamponamenti e copertura in condizioni fatiscenti, tanto che in alcuni punti la copertura risulta puntellata ed in altri, oggetto di precedenti crolli, integrata da lamiere grecate.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Le strutture, le finiture e gli impianti, pur essendo in normali condizioni, risalgono all'epoca di costruzione (presumibilmente anni '70). La veranda ed la copertura del terrazzo sono in fatiscenti condizioni.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be681346555e51d2

L'aspetto delle strutture e finiture indica che il bene, dalla sua costruzione ad oggi, non è mai stato oggetto di generali interventi manutentivi per cui oggi si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, ad esclusione della copertura che è in fatiscenti condizioni anche statiche.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

L'aspetto delle strutture e finiture indica che il bene, dalla sua costruzione ad oggi, non è mai stato oggetto di generali interventi manutentivi. Sia le porzioni sanabili (scala) che non sanabili (w.c. sottoscala, ex centrale termica, pianerottolo) sono in mediocri condizioni di manutenzione, ad esclusione della copertura (non sanabile) che è in fatiscenti condizioni anche statiche.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Quelle indicate dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile (tetti, muri portanti, solai interpiano, sistema fognario etc.)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Quelle indicate dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile (tetti, muri portanti, solai interpiano, sistema fognario etc.)

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Quelle indicate dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile (muri portanti, solai interpiano etc.)

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Quelle indicate dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile (muri portanti, solai interpiano etc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Il bene gode della servitù di parcheggio, di passo pedonale e veicolare a carico del piazzale identificato da porzione del mappale 99 di altra proprietà, meglio indicato nella planimetria allegata all'atto pubblico che l'ha istituita Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/4/1981, repertorio 1307 raccolta 473, trascritto a Pescia il 21/5/1981 al numero 1401 di r.p. (allegato 3)

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Il bene gode della servitù di parcheggio, di passo pedonale e veicolare a carico del piazzale identificato da porzione del mappale 99 di altra proprietà, meglio indicato nella planimetria allegata all'atto pubblico che l'ha istituita Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/4/1981, repertorio 1307 raccolta 473, trascritto a Pescia il 21/5/1981 al numero 1401 di r.p. (allegato 3)

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Il bene gode della servitù di passo pedonale e veicolare a carico dello stradello che si diparte dalla via Francesca Uggia e che corre lungo il lato ovest del fabbricato, che costituisce porzione del mappale 99, e su porzione dell'area scoperta antistante il portone d'ingresso costituita da porzione del mappale 369, istituita con la scrittura privata autenticata dal notaio Lenzi in data 4/1/1984 repertorio 18812, trascritta a Pescia il 1/2/1984 al numero 411 di r.p.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Il bene gode della servitù di passo pedonale e veicolare a carico dello stradello che si diparte dalla via Francesca Uggia e che corre lungo il lato ovest del fabbricato, che costituisce porzione del mappale 99, e su porzione dell'area scoperta antistante il portone d'ingresso costituita da porzione del mappale 369, istituita con la scrittura privata autenticata dal notaio Lenzi in data 4/1/1984 repertorio 18812, trascritta a Pescia il 1/2/1984 al numero 411 di r.p.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Il fabbricato ha forma pressochè rettangolare di dimensioni ml. 58 x 22 circa, con altezza in gronda di circa ml. 7,30, oltre ad un corpo in gran parte abusivo sul lato nord ovest di ml. 18 x 9 circa (comprendente i beni 4 e 5), ed è libero sui lati est, sud, ovest e parzialmente a nord.
Il piano terra si compone di muri perimetrali in mattoni pieni a tre teste con pilastratura centrale in cemento armato. Il piano primo è arretrato sul lato est di circa ml. 3,00 e si compone in gran parte di muri in mattoni pieni a tre teste senza pilastratura centrale, ad esclusione di una fascia lungo i lati sud (terrazzo coperto dell'abitazione) ed est (veranda) che è costituita da fatiscenti pilastri e travi di legno.
I solai interpiano sono in laterizio armato tipo bausta sostenuti da travi in c.a. gettate in opera, integrati da pannelli in cemento armato precompresso tipo SAP ben visibili nella parte centrale del vano principale bene 1, dove formano uno scalino di circa cm. 15 in corrispondenza dell'originario foro.
La copertura è in Copponi in cemento armato precompresso impermeabilizzati, per quanto è possibile vedere, con guaina bituminosa, mentre il terrazzo dell'abitazione e la veranda sono coperti da fatiscenti lamiere e ondulina bituminosa.
In riferimento al bene in oggetto:
FINITURE ESTERNE
Mattoni senza intonaco.
Legno a vista (vani secondari)
FINITURE INTERNE
Travi di copertura a vista, mattoni a vista (vano principale)

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Controsoffitto in legno e legno a vista (vani secondari)
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
Cemento (vano principale)
Gres/moquette (vani secondari)
SERRAMENTI ESTERNI
Finestre e porte in legno con vetro singolo.
SERRANENTI INTERNI
Legno.
IMPIANTI
Elettrico fuori traccia non funzionante.
Riscaldamento assente
Acqua da acquedotto comunale.
Impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Il fabbricato ha forma pressochè rettangolare di dimensioni ml. 58 x 22 circa, con altezza in gronda di circa ml. 7,30, oltre ad un corpo in gran parte abusivo sul lato nord ovest di ml. 18 x 9 circa (comprendente i beni 4 e 5), ed è libero sui lati est, sud, ovest e parzialmente a nord.
Il piano terra si compone di muri perimetrali in mattoni pieni a tre teste con pilastratura centrale in cemento armato. Il piano primo è arretrato sul lato est di circa ml. 3,00 e si compone in gran parte di muri in mattoni pieni a tre teste senza pilastratura centrale, ad esclusione di una fascia lungo i lati sud (terrazzo coperto dell'abitazione) ed est (veranda) che è costituita da fatiscenti pilastri e travi di legno.
I solai interpiano sono in laterizio armato tipo bausta sostenuti da travi in c.a. gettate in opera, integrati da pannelli in cemento armato precompresso tipo SAP ben visibili nella parte centrale del vano principale bene 1, dove formano uno scalino di circa cm. 15 in corrispondenza dell'originario foro.
La copertura è in Copponi in cemento armato precompresso impermeabilizzati, per quanto è possibile vedere, con guaina bituminosa, mentre il terrazzo dell'abitazione e la veranda sono coperti da fatiscenti lamiere e ondulina bituminosa.
In riferimento al bene in oggetto:
MURATURE ESTERNE
In laterizio
FINITURE ESTERNE
Mattoni senza intonaco.
Legno a vista (veranda)
FINITURE INTERNE
Intonaci di tipo civile tinteggiati.
Legno a vista nella veranda.
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
Graniglia e ceramica.
SERRAMENTI ESTERNI
Finestre e porte in legno con vetro singolo.
SERRANENTI INTERNI
Legno.
IMPIANTI
Elettrico entro traccia.
Riscaldamento con caldaia murale a gas di rete, radiatori in ghisa.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Acqua da acquedotto comunale.
Impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.
Tutti funzionanti.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Il bene ha copertura con fatiscente struttura metallica mista (tubi innocenti e tralicci metallici) su cui poggiano lamiere grecate.
I muri perimetrali sono in mattoni pieni di laterizio misti a blocchi di cemento vibrato senza intonaco.
Il pianerottolo è in travetti e pignatte al grezzo.
La scala ha elementi in calcestruzzo armato prefabbricato incastrati nelle murature perimetrali.
PAVIMENTAZIONE
Cemento
IMPIANTI
Elettrico comune con il bene 5, di tipo fuori traccia funzionante ma sicuramente fuori norma.
Acqua da acquedotto comunale.
Riscaldamento assente.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Il bene ha copertura con fatiscente struttura metallica mista (tubi innocenti e tralicci metallici) su cui poggiano lamiere grecate.
I muri perimetrali sono in mattoni pieni di laterizio misti a blocchi di cemento vibrato senza intonaco.
Il pianerottolo è in travetti e pignatte al grezzo.
La scala ha elementi in calcestruzzo armato prefabbricato incastrati nelle murature perimetrali.
La ex centrale termica ha pareti di laterizio semipieno senza intonaco e copertura piana in travetti e pignatte.
INFISSI
Metallo
PAVIMENTI
Cemento
IMPIANTI
Elettrico comune con il bene 4, di tipo fuori traccia funzionante ma sicuramente fuori norma.
Acqua da acquedotto comunale.
Riscaldamento assente.
Impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

L'immobile risulta libero

Da interrogazione in anagrafe tributaria del 16/12/2021 non risultano in essere contratti di locazione.
Nei locali sono presenti materiali e rifiuti che l'aggiudicatario dovrà avviare a discarica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'abitazione risulta abitata da persone che al momento del sopralluogo non erano presenti.
In base ad un'interrogazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Monsummano Terme (allegato 16) vi risulta residente il Signor **** Omissis ****
Da interrogazione in anagrafe tributaria del 16/12/2021 non risultano in essere contratti di locazione.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Da interrogazione in anagrafe tributaria del 16/12/2021 non risultano in essere contratti di locazione.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/03/2015
- Scadenza contratto: 31/01/2027
- Scadenza disdetta: 15/12/2026

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risulta che siano in corso cause per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 82,00

VERIFICA CONGRUITA' CANONE
Il precedente contratto di affitto sempre con il Signor **** Omissis **** del 1/3/2003, della durata di 6+6 anni, prevedeva un canone mensile iniziale di €. 400 con previsione di aggiornamento nella misura del 100% della variazione accertata ISTAT con decorrenza dal 1/3/2004. Applicando tale aggiornamento, al mese di Dicembre 2021 (ultimo dato disponibile ISTAT) il canone sarebbe di €. 510 pari a 3,29 €./mq.
Ho verificato anche i dati del borsino immobiliare e O.M.I. uso laboratori
Borsino
Le quotazioni vanno da 1,84 a 3,12 €./mq. netto.
O.M.I.
Le quotazioni vanno da 3,60 a 4,10 €./mq. netto.
Le fonti di stima ed i conteggi sono compresi nell'allegato 12.

Visti i risultati sopra esposti, considerato lo stato di manutenzione del bene che ritengo fosse pressochè uguale a quello del contratto precedente, ritengo che il giusto canone mensile sia di 3,29 €./mq
Applicando il detto valore unitario alla superficie netta ragguagliata (133 mq. piano terra + 44*0.5 mq. piano primo) si ottiene un "giusto" canone mensile in conto tondo di 155*3,29 = €. 510
Affinché il canone non sia considerato congruo occorre che sia inferiore di 1/3 al giusto canone, ovvero inferiore al 66,66% di esso.
Poiché il 66,66% del giusto canone corrisponde in conto tondo ad €. 340, ai sensi dell'articolo 2923 comma 3 cc. si ricava che il canone attualmente corrisposto non è congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/02/1968** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Di Gloria	22/02/1968		
		Trascrizione			

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	09/03/1968	683	448
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/04/1981** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giulio Cesare Cappellini	23/04/1981	1307	473
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	02/05/1981		1401
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/02/2003** al **26/12/2021**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Stromillo Agostino	27/02/2003	33428	11936
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		PESCIA	01/03/2003	1123	697
		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 data del 26/12/2021 non risultavano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non era agli atti per cui ne allego copia (allegato 1).

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/02/1968** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Di Gloria	22/02/1968		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	09/03/1968	683	448
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/04/1981** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giulio Cesare Cappellini	23/04/1981	1307	473
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	02/05/1981		1401
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/02/2003** al **26/12/2021**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Stromillo Agostino	27/02/2003	33428	11936
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		PESCIA	01/03/2003	1123	697
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

- 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 data del 26/12/2021 non risultavano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non era agli atti per cui ne allego copia (allegato 1).

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/02/1968** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Di Gloria	22/02/1968		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	09/03/1968	683	448
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/04/1981** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giulio Cesare Cappellini	23/04/1981	1307	473
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	02/05/1981		1401
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/02/2003** al **26/12/2021**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Stromillo Agostino	27/02/2003	33428	11936
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

		PESCIA	01/03/2003	1123	697
		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 data del 26/12/2021 non risultavano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non era agli atti per cui ne allego copia (allegato 1).

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **20/01/1958** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Marchitelli	20/01/1958		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	18/02/1958	420	199
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/02/1968** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Gloria	22/02/1968		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	09/03/1968	683	448
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Dal **27/02/2003** al **26/12/2021**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Stromillo Agostino	27/02/2003	33428	11936
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		PESCIA	01/03/2003	1123	697
		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 data del 26/12/2021 non risultavano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non era agli atti per cui ne allego copia (allegato 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4471 - Reg. part. 1040
  Quota: 1/1
  Importo: € 320.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 3,95 %
Rogante: Agostino Stromillo
Data: 31/07/2003
N° repertorio: 33756

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 19/07/2021
  Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2598
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La formalità riguarda anche gli altri beni oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4469 - Reg. part. 1038
  Quota: 1/1
  Importo: € 146.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 73.000,00
  Interessi: € 73.000,00
  Rogante: Agostino Stromillo
  Data: 31/07/2003
  N° repertorio: 33756

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 19/07/2021
  Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2598
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La formalità riguarda anche gli altri beni oggetto della presente perizia.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4472 - Reg. part. 1041
  Quota: 1/1
  Importo: € 54.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 27.000,00
  Interessi: € 27.000,00
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: Agostino Stromillo
  Data: 31/07/2003
  N° repertorio: 33756

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 19/07/2021
  Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2598
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La formalità riguarda anche gli altri beni oggetto della presente perizia.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4472 - Reg. part. 1041
  Quota: 1/1
  Importo: € 54.000,00

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be681346555e51d2

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 27.000,00
Interessi: € 27.000,00
Percentuale interessi: 3,95 %
Rogante: Agostino Stromillo
Data: 31/07/2003
N° repertorio: 33756

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 19/07/2021
  Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2598
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La formalità riguarda anche gli altri beni oggetto della presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

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

Da verifiche eseguite presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Monsummano è emerso quanto segue:
Il primo volume edificato corrisponde ad una porzione del piano terra dell'abitazione, lato est, realizzata antecedentemente al 1950 e di cui non esistono pratiche.
Con la licenza edilizia n. 129 del 18/10/1957 avvenne un primo ampliamento verso ovest.
Con la licenza edilizia n. 286 del 9/12/1961 avvenne un ulteriore ampliamento sempre verso ovest fino all'attuale facciata.
Con la licenza edilizia n. 5 del 12/1/1967 venne accordata la costruzione di un magazzino su due piani staccato dall'abitazione e a nord di essa (oggi porzione nord ovest del bene).
Con la licenza edilizia n. 225 del 28/9/1971 venne accordato "L'ampliamento dell'immobile esistente da adibire a mostra permanente di mobili e ristorante". Dai conteggi urbanistici si evince che l'ampliamento aveva area coperta di mq. 844,80 e volume di 6814,80, ovvero la quasi totalità del volume odierno.
In data 30/9/1986 venne presentata un'istanza di condono edilizio ex Legge 47/1985 acquisita al n. 13041, che venne scissa in tre pratiche rispettivamente denominate n. 2354, n. 2354/bis e n. 2354/ter come da dichiarazione del Comune di Monsummano Terme allegato 4.
Sempre in base a quest'ultima dichiarazione e ad un colloquio avuto con l'ufficio edilizia privata il 17/02/2022, la pratica 2354 si riferisce ai beni 1-2-4, e potrà essere chiusa previa integrazione con elaborati grafici, relazione esplicativa, fotografie, catasto, eventuali saldi oblazione e oneri di urbanizzazione. Tale pratica fa riferimento al modello ministeriale "D" progressivo 0735605707-2, nel quel è stata dichiarata una superficie completamente abusiva di mq. 1312,01 ragguagliata, ai fini del calcolo per l'oblazione, a mq.1127,52 (909,70+402,31*0,6). In base al modello ministeriale "R" l'oblazione risulta totalmente pagata in unica soluzione.
Gli estratti delle pratiche sono allegati al n. 18.
ANNO DI COSTRUZIONE
Lo scrivente non è in grado di dire se il bene è stato edificato prima o dopo l'1/9/1967. Infatti nel condono edilizio è stato dichiarato come anno di ultimazione il 1965, mentre dalle altre pratiche edilizie sembrerebbe il 1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

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

Relativamente alla conformità urbanistica, evidenzio che:
1) la pratica di condono è priva di disegni, descrizione delle opere abusive e fotografie.
2) che la suddetta pratica contraddice la licenza edilizia n. 225 del 1971 visto che la superficie da condonare corrisponde in linea di massima con quella licenziata;
3) che della licenza edilizia n. 225 del 1971 non è stato rintracciato l'elaborato grafico tavola 3 relativa alla pianta del bene in oggetto;
4) che la licenza edilizia n. 5 del 1967 contraddice a sua volta la licenza 225/1971 in quanto il volume accordato dalla prima viene dato inesistente nella seconda.
Ciò premesso, presa anche visione della superata planimetria catastale di prima dichiarazione del 4/12/1971 unita alla scheda 365821 (busta partita 946), ipotizzo che l'intero bene sia oggetto della domanda di condono edilizio sopra esposta per una superficie di mq. 871 di cui 860 per tutto il piano primo e 11 per tutto il piano terra.
Per la definizione della pratica prevedo una spesa di euro 0 per oblazione ed €. 10000 per compensi professionali, che comprendono anche l'accertamento di conformità a sanatoria necessario alle regolarizzazione dei beni 2-4-5 e quindi dell'intero lotto 1.
Vista comunque la complessa e controversa storia urbanistica del fabbricato e la caratteristiche planivolumetriche dello stesso, solo ad avvenuta integrazione ed istruzione della pratica da parte del Comune si potrà avere un quadro certo delle spese necessarie, incertezza di cui lo scrivente ha tenuto conto applicando il deprezzamento per mancata garanzia indicato nella sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

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

Da verifiche eseguite presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Monsummano è emerso quanto segue:
Il primo volume edificato corrisponde ad una porzione del piano terra dell'abitazione, lato est, realizzata antecedentemente al 1950 e di cui non esistono pratiche.
Con la licenza edilizia n. 129 del 18/10/1957 avvenne un primo ampliamento verso ovest.
Con la licenza edilizia n. 286 del 9/12/1961 avvenne un ulteriore ampliamento sempre verso ovest fino all'attuale facciata.
Con la licenza edilizia n. 5 del 12/1/1967 venne accordata la costruzione di un magazzino su due piani staccato dall'abitazione e a nord di essa (oggi porzione nord ovest del bene).
Con la licenza edilizia n. 225 del 28/9/1971 venne accordato "L'ampliamento dell'immobile esistente da adibire a mostra permanente di mobili e ristorante". Dai conteggi urbanistici si evince che l'ampliamento aveva area coperta di mq. 844,80 e volume di 6814,80, ovvero la quasi totalità del volume odierno.
In data 30/9/1986 venne presentata un'istanza di condono edilizio ex Legge 47/1985 acquisita al n. 13041, che venne scissa in tre pratiche rispettivamente denominate n. 2354, n. 2354/bis e n. 2354/ter come da dichiarazione del Comune di Monsummano Terme allegato 4.
Sempre in base a quest'ultima dichiarazione e ad un colloquio avuto con l'ufficio edilizia privata il 17/02/2022, la pratica 2354 si riferisce ai beni 1-2-4, e potrà essere chiusa previa integrazione con elaborati grafici, relazione esplicativa, fotografie, catasto, eventuali saldi oblazione e oneri di urbanizzazione. Tale pratica fa riferimento al modello ministeriale "D" progressivo 0735605707-2, nel quel è stata dichiarata una superficie completamente abusiva di mq. 1312,01 ragguagliata, ai fini del calcolo per l'oblazione, a mq.1127,52 (909,70+402,31*0,6). In base al modello ministeriale "R" l'oblazione risulta totalmente pagata in unica soluzione.
Con la concessione 106 del 30/9/1994 venne accordato lo stralcio dalla discoteca e il contestuale cambio d'uso

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

dell'attuale ufficio.
Gli estratti delle pratiche sono allegati al n. 18.
ANNO DI COSTRUZIONE
Ad eccezione del piano terra, che è stato sicuramente realizzato prima del 1/9/1967, lo scrivente non è in grado di dire se la rimanente parte del bene è stata edificata prima o dopo tale data. Infatti nel condono edilizio è stato dichiarato come anno di ultimazione il 1965, mentre dalle altre pratiche edilizie sembrerebbe il 1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Posto quanto sopra, non avendo lo stato di progetto relativo al piano primo, vista anche la pianta del piano terra allegata alla concessione 225/1971 e la pianta del piano terra allegata alla concessione 106/1994, facendo riferimento anche alle planimetrie catastali, ipotizzo che il piano primo sia oggetto della domanda di condono edilizio sopra esposta per una superficie di mq. 173 fra abitazione e terrazzo.
Per la definizione della pratica prevedo una spesa di €. 0 per saldo oblazione.
Poichè la licenza edilizia 225/1971 prevedeva un fabbricato ad uso commerciale, destinazione confermata anche nel condono, mentre oggi l'utilizzo è residenziale/ufficio, una volta chiuso il condono occorrerà sanare il cambio d'uso dei due piani.
Tale difformità, insieme ad altre opere abusive interne ed esterne anche strutturali (foro nel solaio per scala e modifica della porta dell'ufficio avvenute dopo la domanda di condono), potranno essere regolarizzate con una spesa di €. 30000 fra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
I compensi professionali sono stati conteggiati nel bene 1 in quanto la pratica sarà necessariamente unica per l'intero lotto.
Vista comunque la complessa e controversa storia urbanistica del fabbricato e la caratteristiche planivolumetriche dello stesso, solo ad avvenuta integrazione ed istruzione della pratica da parte del Comune si potrà avere un quadro certo delle spese necessarie, incertezza di cui lo scrivente ha tenuto conto applicando il deprezzamento per mancata garanzia indicato nella sezione STIMA/FORMAZIONE DEI LOTTI

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

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

Da verifiche eseguite presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Monsummano è emerso quanto segue:
Con la licenza edilizia n. 5 del 12/1/1967 venne accordata la costruzione di un magazzino su due piani (oggi porzione nord ovest dei beni 1 e 3) e in parte corrispondente al vano montacarichi.
Con la licenza edilizia n. 225 del 28/9/1971 venne accordato "L'ampliamento dell'immobile esistente da adibire a mostra permanente di mobili e ristorante". Dai conteggi urbanistici si evince che l'ampliamento

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

interessava anche il bene in oggetto limitatamente al vano montacarichi.
In data 30/9/1986 venne presentata un'istanza di condono edilizio ex Legge 47/1985 acquisita al n. 13041, che venne scissa in tre pratiche rispettivamente denominate n. 2354, n. 2354/bis e n. 2354/ter come da dichiarazione del Comune di Monsummano Terme allegato 4.
Sempre in base a quest'ultima dichiarazione e ad un colloquio avuto con l'ufficio edilizia privata il 17/02/2022, la pratica 2354 si riferisce ai beni 1-2-4, e potrà essere chiusa previa integrazione con elaborati grafici, relazione esplicativa, fotografie, catasto, eventuali saldi oblazione e oneri di urbanizzazione. Tale pratica fa riferimento al modello ministeriale "D" progressivo 0735605707-2, nel quel è stata dichiarata una superficie completamente abusiva di mq. 1312,01 ragguagliata, ai fini del calcolo per l'oblazione, a mq.1127,52 (909,70+402,31*0,6). In base al modello ministeriale "R" l'oblazione risulta totalmente pagata in unica soluzione.
Gli estratti delle pratiche sono allegati al n. 18.
ANNO DI COSTRUZIONE
Lo scrivente non è in grado di dire se le parti oggetto di condono sono state edificate prima o dopo l'1/9/1967. Infatti nel condono edilizio è stato dichiarato come anno di ultimazione il 1965, mentre dalle altre pratiche edilizie sembrerebbe il 1971.
Le parti abusive sono sicuramente posteriori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Relativamente alla conformità urbanistica, evidenzio che:
1) la pratica di condono è priva di disegni, descrizione delle opere abusive e fotografie.
2) che la suddetta pratica contraddice la licenza edilizia n. 225 del 1971 visto che la superficie da condonare corrisponde in linea di massima con quella licenziata;
3) che della licenza edilizia n. 225 del 1971 non è stato rintracciato l'elaborato grafico tavola 3 relativa alla pianta del piano primo del bene in oggetto;
4) che la licenza edilizia n. 5 del 1967 contraddice a sua volta la licenza 225/1971 in quanto il volume accordato dalla prima viene dato inesistente nella seconda.
Ciò premesso, presa anche visione della superata planimetria catastale di prima dichiarazione del 4/12/1971 unita alla scheda 365821 (busta partita 946), ipotizzo che il vano montacarichi e il soprastante pianerottolo siano oggetto della domanda di condono edilizio sopra esposta per una superficie di mq. 38
Per la definizione della pratica prevedo una spesa di €. 0 per saldo oblazione.
Quanto alle restanti parti del bene, mentre la scala potrà essere sanata nell'ambito del condono edilizio in quanto sicuramente risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, la copertura dovrà essere rimossa sia perchè non oggetto di condono sia perchè volume non sanabile in via ordinaria. I costi per la sua rimozione e smaltimento sono indicati nella sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI.
I compensi professionali sono stati conteggiati nel bene 1 in quanto la pratica sarà necessariamente unica per l'intero lotto.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Vista comunque la complessa e controversa storia urbanistica del fabbricato e la caratteristiche planivolumetriche dello stesso, solo ad avvenuta integrazione ed istruzione della pratica da parte del Comune si potrà avere un quadro certo delle spese necessarie, incertezza di cui lo scrivente ha tenuto conto applicando il deprezzamento per mancata garanzia indicato nella sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

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

Da verifiche eseguite presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Monsummano Terme e da riunione con tecnici dell'ufficio edilizia privata del 17/02/2022, è emerso che il bene, ad eccezione della scala che sicuramente è stata edificata insieme al fabbricato e quindi regolarizzabile in via ordinaria, è totalmente abusivo e non è oggetto della domanda di condono edilizio.
ANNO DI COSTRUZIONE
Lo scrivente non è in grado di dire se le parti oggetto di condono sono state edificate prima o dopo l'1/9/1967. Infatti nel condono edilizio è stato dichiarato come anno di ultimazione il 1965, mentre dalle altre pratiche edilizie sembrerebbe il 1971.
Le parti non sanabili sono sicuramente posteriori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Poiché ad eccezione della scala non è possibile sanarlo sia in via ordinaria sia in via straordinaria, dovrà essere demolito con le spese indicate nella sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI e meglio specificate nell'allegato 6.
I compensi professionali per la regolarizzazione della scala sono stati conteggiati nel bene 1 in quanto la pratica sarà necessariamente unica per l'intero lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Discoteca ubicata a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 635, 643/b, 643/c, 643/d, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be681346555e51d2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Affaccio su proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, restanti beni espropriati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Discoteche (sale, piste, cabine e salette DJ, saletta fumatori)	621,00 mq	1080,00 mq	1,00	1080,00 mq	0,00 m	T
Bar con accessori	106,00 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	0,00 m	T
Ingressi, ripostigli, guardaroba, sgomberi, magazzini	125,00 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	0,00 m	T
Servizi (antibagni, disimpegni, w.c., docce)	100,00 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**1080,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1080,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta è pari a mq. 952.
I locali hanno svariate altezze dovute alla presenza di controsoffitti e piani di calpestio sfalsati. L'altezza massima è di circa metri 3,8. La minima 2,40.
La superficie lorda di mq. 1080 è riferita all'intero bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Dal **30/06/1987** al **09/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 98, Sub. 2 Categoria C6
Dal **30/11/1990** al **09/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 98, Sub. 7 Categoria D3
Dal **30/11/1990** al **09/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 98, Sub. 8 Categoria D3
Dal **09/05/2001** al **23/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 34, Part. 98, Sub. 10 Categoria D3 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	98	10		D3				11180 €		

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento.
La planimetria differisce per piccole modifiche interne ed esterne che non richiedono aggiornamento ai fini del Decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Visivamente, l'interno e la facciata est si presentano in buone condizioni di manutenzione in virtù dei lavori eseguiti fino al 2008, ad eccezione di alcuni gruppi di servizi igienici che presentano rivestimenti e sanitari da sostituire. Tuttavia, in base alla richiesta di integrazione documenti del SUAP del Comune di Monsummano Terme (allegato 5) indirizzata alla Società locataria **** Omissis ****, si evince che per poter riaprire i locali saranno necessari i seguenti adempimenti: progetto, verifica del funzionamento, collaudo e certificazione di conformità dell'impianto elettrico che risulta "inutilizzato per diverso tempo e senza opere di manutenzione"; progetto del sistema di allarme acustico altoparlanti per la diffusione di messaggi verbali; denuncia di messa a terra; verifica solidità e sicurezza per i carichi sospesi previsti nei locali; verifica pendenza delle rampe di accesso, di quelle interne e delle vie di esodo ai sensi della Legge 13/1989; redazione schema a blocchi dell'impianto elettrico; verifica degli spazi ad uso parcheggio anche per disabili; verifica della presenza di parti

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

in cemento amianto nella copertura.
Relativamente alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, evidenzio la fatiscenza del tetto della veranda al piano primo le cui strutture portanti risultano in più punti crollate o puntellate.

PARTI COMUNI

Quelle indicate dall'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile (tetti, muri portanti, solai interpiano, sistema fognario etc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene gode della servitù di parcheggio, di passo pedonale e veicolare a carico del piazzale identificato da porzione del mappale 99 di altra proprietà, meglio indicato nella planimetria allegata all'atto pubblico che l'ha istituita Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/4/1981, repertorio 1307 raccolta 473, trascritto a Pescia il 21/5/1981 al numero 1401 di r.p. (allegato 3)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha forma pressochè rettangolare di dimensioni ml. 58 x 22 circa, con altezza in gronda di circa ml. 7,30, oltre ad un corpo in gran parte abusivo sul lato nord ovest di ml. 18 x 9 circa (comprendente i beni 4 e 5), ed è libero sui lati est, sud, ovest e parzialmente a nord.
Il piano terra si compone di muri perimetrali in mattoni pieni a tre teste con pilastratura centrale in cemento armato. Il piano primo è arretrato sul lato est di circa ml. 3,00 e si compone in gran parte di muri in mattoni pieni a tre teste senza pilastratura centrale, ad esclusione di una fascia lungo i lati sud (terrazzo coperto dell'abitazione) ed est (veranda) che è costituita da fatiscenti pilastri e travi di legno.
I solai interpiano sono in laterizio armato tipo bausta sostenuti da travi in c.a. gettate in opera, integrati da pannelli in cemento armato precompresso tipo SAP ben visibili nella parte centrale del vano principale bene 1, dove formano uno scalino di circa cm. 15 in corrispondenza dell'originario foro.
La copertura è in Copponi in cemento armato precompresso impermeabilizzati, per quanto è possibile vedere, con guaina bituminosa, mentre il terrazzo dell'abitazione e la veranda sono coperta da fatiscenti lamiere e ondulina bituminosa.
Il volume abusivo a Nord ovest (beni 4 e 5), che copre parzialmente anche il bene in oggetto, ha tetto con fatiscente struttura metallica mista (tubi innocenti e tralicci metallici) su cui poggiano lamiere grecate.
In riferimento al bene in oggetto:
FINITURE ESTERNE
Muratura di laterizio non intonacata sul lato ovest, intonaco civile tinteggiato sulla facciata principale est.
FINITURE INTERNE
Intonaco civile/tramezzi in cartongesso/tramezzi in legno tinteggiati.
Soffitti intonacati e controsoffitti in cartongesso tinteggiati.
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
Moquette, linoleum, gres, ceramica.
SERRAMENTI ESTERNI
Finestre e porte in metallo.
Serrande in lamiera.
SERRANENTI INTERNI
Legno tamburato.
IMPIANTI

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Elettrico fuori traccia.
Riscaldamento ad aria con caldaia privata alimentata da gas di rete.
Acqua da acquedotto comunale.
Impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.
Tutti funzionanti.

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: 08/03/2018
- Scadenza contratto: 14/06/2024
- Scadenza disdetta: 14/06/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risulta che siano in corso cause per il rilascio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE
In base al precedente contratto di locazione con la società **** Omissis ****, registrato il 30/12/2008 di anni 6+6, il canone mensile iniziale era di €. 6000 con previsione di aggiornamento nella misura del 75% della variazione ISTAT a partire dal 1/1/2010. Applicando tale aggiornamento, al mese di Dicembre 2021 (ultimo dato disponibile ISTAT) il canone sarebbe di €. 6666 pari a 6666/952 = 7 €./mq.
Ho verificato anche i valori del borsino immobiliare e O.M.I. per uso commerciale
Borsino
Da 6,05 a 7,72 €./mq. netto.
O.M.I.
Da 7,70 a 10,20 €./mq. netto.
Le fonti di stima ed i conteggi sono compresi nell'allegato 11.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Visti i risultati sopra esposti, ritengo che il canone mensile giusto dovrebbe essere 7 €./mq. netto per immobile in "normali" condizioni.
Va detto che nel contratto del 2008 gli impianti venivano descritti come perfettamente funzionanti e che i locali, viste le modifiche apportate fino al 2008, dovevano essere in perfette condizioni. Viceversa oggi i locali necessitano di manutenzione i cui oneri, seppure limitatamente agli impianti e macchinari, venivano assunti dalla parte conduttrice, motivo per cui gli veniva accordata un'agevolazione sui canoni.
In considerazione dello stato di manutenzione dei locali, ipotizzando una spesa di €. 150000 per adeguamenti, lo scrivente ritiene congruo un canone di 6 €./mq.
Applicando il detto valore unitario alla superficie netta si ottiene un "giusto" canone mensile di 952*6 = €. 5712
Affinché il canone non sia considerato congruo occorre che sia inferiore di 1/3 al giusto canone, ovvero inferiore al 66,66% di esso.
Poiché il 66,66% del giusto canone corrisponde a 5712*66,66% = €. 3808, ai sensi dell'articolo 2923 comma 3 cc si ricava che il canone attualmente corrisposto non è congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 22/02/1968 al 27/02/2003</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Di Gloria</td><td>22/02/1968</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescia</td><td>09/03/1968</td><td>683</td><td>448</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/04/1981 al 27/02/2003</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giulio Cesare Cappellini</td><td>23/04/1981</td><td>1307</td><td>473</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescia</td><td>02/05/1981</td><td></td><td>1401</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 27/02/2003 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

26/12/2021		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Stromillo Agostino	27/02/2003	33428	11936
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		PESCIA	01/03/2003	1123	697
		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 data del 26/12/2021 non risultavano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non era agli atti per cui ne allego copia (allegato 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4470 - Reg. part. 1039
  Quota: 1/1
  Importo: € 680.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 340.000,00
  Interessi: € 340.000,00
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: Agostino Stromillo
  Data: 31/07/2003
  N° repertorio: 33756

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Pescia il 19/07/2021
  Reg. gen. 3883 - Reg. part. 2598
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La formalità riguarda anche gli altri beni oggetto della presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da verifiche eseguite presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Monsummano è emerso quanto segue:
Il primo volume edificato corrisponde ad una porzione del piano terra dell'abitazione, lato est, realizzata antecedentemente al 1950 e di cui non esistono pratiche.
Con la licenza edilizia n. 129 del 18/10/1957 avvenne un primo ampliamento verso ovest.
Con la licenza edilizia n. 286 del 9/12/1961 avvenne un ulteriore ampliamento sempre verso ovest fino all'attuale facciata.
Con la licenza edilizia n. 5 del 12/1/1967 venne accordata la costruzione di un magazzino su due piani staccato dall'abitazione e a nord di essa (oggi porzione nord ovest del bene).
Con la licenza edilizia n. 225 del 28/9/1971 venne accordato "L'ampliamento dell'immobile esistente da adibire a mostra permanente di mobili e ristorante". Dai conteggi urbanistici si evince che l'ampliamento aveva area coperta di mq. 844,80 e volume di 6814,80, ovvero la quasi totalità del volume odierno.
In data 30/9/1986 venne presentata un'istanza di condono edilizio ex Legge 47/1985 acquisita al n. 13041, che venne scissa in tre pratiche rispettivamente denominate n. 2354, n. 2354/bis e n. 2354/ter come da dichiarazione del Comune di Monsummano Terme allegato 4.
In relazione al bene in oggetto:
Dietro la pratica di condono 2354/bis è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 257/1990.
Con la concessione edilizia n. 3 del 12/01/1993, pratica 465/1990, venivano eseguite modifiche interne ed esterne.
Con la concessione edilizia n. 106 del 30/9/1994, pratica 234/1993, veniva accordato lo stralcio dei vani oggi facenti parte dell'abitazione bene 2.
In data 14/4/2001 veniva depositato il certificato di agibilità protocollato al n. 8593.
Con la concessione a sanatoria n. 93 del 25/9/2004 venivano sanate opere interne ed esterne.
Con la D.I.A. 265 del 15/10/2007 venivano eseguiti lavori interni, conclusi e certificati come da deposito protocollo 12637 del 6/6/2008.
Gli estratti delle pratiche sono allegati al n. 18.
ANNO DI COSTRUZIONE

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Lo scrivente non è in grado di dire se il bene è stato edificato prima o dopo l'1/9/1967. Infatti nel condono edilizio è stato dichiarato come anno di ultimazione il 1965, mentre dalle altre pratiche edilizie sembrerebbe il 1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto all'ultimo titolo edilizio esistono lievi discordanze nelle partizioni interne oltre alla chiusura di una piccola finestra sul lato ovest, che potranno essere regolarizzate mediante accertamento di conformità a sanatoria ex art. 209 Legge Regionale 65/2014 con una spesa di euro 5000 fra sanzione e compensi professionali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esproprio sono individuati catastalmente da 5 unità immobiliari. Tuttavia, a livello funzionale, possono essere raggruppati in 2 lotti, di cui il numero 1 è costituito dal bene 1 (porzione principale di un ex mobilificio), dal bene 2 (abitazione ed ufficio che già in passato dovevano essere pertinenze dell'ex mobilificio viste le porte che li collegano, e che oggi garantiscono ulteriori accessi esterni al bene 1) dal bene 4 (comprende la parte terminale di una scala che garantisce un ulteriore accesso al bene 1 ed un vano montacarichi funzionale a quest'ultimo bene) e dal bene 5 (comprende la parte iniziale della detta scala, oltre a costituire, per la restante parte, logica pertinenza scoperta del lotto per le future operazioni di carico/scarico materiali); il lotto 2 è invece costituito dal bene 2 (discoteca con accessi indipendenti, già indipendente anche a livello di impianti tecnologici).

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

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1
Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 2-4-5 veniva utilizzata come mobilificio, oggi in disuso, composta, al piano terra, da un piccolo ingresso, ed al piano primo, raggiungibile tramite scaletta interna, da una veranda ed un ampio locale con piccolo antibagno e w.c. Dalla veranda si può accedere ad un lastrico solare che copre l'ingresso anzidetto e una porzione della discoteca bene 3. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 4, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270.270,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con fabbricati simili posti nelle immediate vicinanze e comunque ricadenti nella medesima microzona come definita dall'articolo 2 comma 1 del D.P.R. 138/1998, di recente contrattazione.
Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari ho potuto isolare tre compravendite.
*COMPRAVENDITA 1 - In data 29/10/2021 con l'atto Notaio Lenzi repertorio 79742 trascritto a Pistoia nel 2021 al n. 7452 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un laboratorio con magazzino in Larciano, via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 242, foglio 16 mappale 1065 subb. 2 e 3, e mappale 1071.
Superficie ragguagliata mq. 2800.
Prezzo €. 947050 che corrispondono ad €. 338 per mq.
*COMPRAVENDITA 2 - In data 6/12/2017 con l'atto Notaio Mantellassi repertorio 40032 trascritto a Pescia nel 2021 al n. 3854 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un fabbricato a tergo del bene in oggetto, foglio 34 mappale 178 sub. 1
Superficie totale ragguagliata mq. 1206
Prezzo €. 297375 che corrispondono ad €. 247 per mq.
*COMPRAVENDITA 3 - In data 3/5/2021 con decreto di trasferimento repertorio 374 Tribunale di Pistoia trascritto a Pescia nel 2021 al n. 3436 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un capannone a Larciano, in via Corsini, foglio 16 mappale 965, periziato dallo scrivente.
Superficie totale ragguagliata mq. 922,92.
Prezzo di vendita €. 221000 che corrispondono ad €. 239 per mq.
Ho verificato anche i dati del borsino immobiliare e O.M.I.
Borsino
Le quotazioni vanno da 355 a 563 €./mq.
O.M.I.
Le quotazioni vanno da 500 a 600 €./mq.
Inoltre lo scrivente sintetizza i dati relativi ad un annuncio di vendita e ad una compravendita in libero mercato, ovvero:
*ANNUNCIO VENDITA EK-73138930 - Capannone in buone condizioni in Monsummano su due piani, superficie 1200 mq., richiesta €. 800000. Riducendo tale richiesta del 15%, margine ipotizzabile nelle trattative, si ottiene un valore unitario di 580 €./mq.
* COMPRAVENDITA - In data 29/6/2016 con l'atto Notaio Lenzi repertorio 78474 trascritto a Pistoia nel 2016 al n. 3436 di r.p., è stato venduto un capannone in buone condizioni in Larciano, via Grazia Deledda, foglio 16 mappale 976.
Superficie ragguagliata mq. 430.
Prezzo €. 250000 che corrispondono ad €. 581 per mq.
Anno di costruzione: 1996

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

CONCLUSIONI
Posto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare rispetto ai comparabili, ritengo che il valore unitario applicabile sia di euro 350.
Le fonti per la stima sono allegate al n. 13

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1
Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-4-5 veniva utilizzata come mobilificio. Attualmente destinata a civile abitazione ed ufficio, si compone, al piano terra, di ingresso con scala a chioccola, cucina, soggiorno, locale di sgombero, camera, bagno. Sempre dall'ingresso si accede a tre vani ad uso ufficio con bagno e antibagno, ai quali si può accedere anche dall'esterno dal civico 631. Tramite la scala a chioccola si accede al piano primo composto da tre camere, bagno, due ripostigli di cui uno con porta comunicante con il bene 1, due disimpegni ed una sala, dalla quale si accede ad una veranda con angolo cottura, dalla quale si accede a sua volta sia alla veranda del bene 1 sia ad una terrazza scoperta che copre parte del bene 3. Sul lato via Francesca Uggia è presente un altro terrazzo coperto. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 153.990,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con abitazioni poste nelle immediate vicinanze e comunque ricadenti nella medesima microzona come definita dall'articolo 2 comma 1 del D.P.R. 138/1998, contrattati nell'ultimo triennio.
Ciò posto, tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari ho potuto isolare tre compravendite entro un raggio di 600 metri.
*COMPRAVENDITA 1 - In data 23/5/2017 con l'atto Notaio Carapelle repertorio 27979 trascritto a Pescia nel 2017 al n. 1717 di r.p., è stato venduta un'abitazione in via Chiesina Ponziani n. 525/b, foglio 35 mappale 841 subb. 5 e 14
Superficie catastale totale ragguagliata mq. 65,90.
Anno di costruzione 2012
Prezzo €. 9200 che corrispondono ad €. 1396 per mq.
Classe energetica C
*COMPRAVENDITA 2 - In data 30/5/2019 con l'atto Notaio Dami repertorio 3442 trascritto a Pescia nel 2019 al n. 2010 di r.p., è stata venduta un'abitazione in via Francesca sud n. 199, foglio 35 mappale 196 sub. 8
Superficie catastale totale ragguagliata mq. 67.
Anno di ristrutturazione 2018
Prezzo €. 89000 che corrispondono ad €. 1328 per mq.
Classe energetica F
*COMPRAVENDITA 3 - In data 3/12/2020 con la scrittura privata autenticata Notaio Lops repertorio 847 trascritto a Pescia nel 2020 al n. 3585 di r.p., è stato venduta un'abitazione in via Francesca Uggia n. 527/e, foglio 34 mappale 344 subb. 11 e 23
Superficie catastale totale ragguagliata mq. 120.
Prezzo €. 140000 che corrispondono ad €. 1167 per mq.
Classe energetica G
CONCLUSIONI
Posto quanto sopra, considerato che l'abitazione in oggetto è inserita in un immobile ad uso misto,

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

posto in un lotto di soli capannoni che rispetto alle zone esclusivamente residenziali lo rendono meno appetibile; considerato lo stato di manutenzione delle strutture in legno che renderanno necessari radicali interventi di ristrutturazione; considerate altresì le sue svantaggiose caratteristiche planivolumetriche rispetto ai comparabili (superficie elevata per una unica abitazione e mal distribuita), ritengo che il valore unitario applicabile sia di euro 450.
Le fonti per la stima sono allegate al n. 14

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1
  Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-2-5 veniva utilizzata come mobilificio. Il bene, oggi in disuso, si trova sul lato nord ovest dell'edificio, e si compone di un vano montacarichi al piano terra che prosegue al piano primo, dove si trova un pianerottolo e la parte terminale di una scala che accede al bene 1. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 12, Categoria C3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.990,00
  Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con fabbricati simili posti nelle immediate vicinanze e comunque ricadenti nella medesima microzona come definita dall'articolo 2 comma 1 del D.P.R. 138/1998, di recente contrattazione.
  Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari ho potuto isolare tre compravendite.
  *COMPRAVENDITA 1 - In data 29/10/2021 con l'atto Notaio Lenzi repertorio 79742 trascritto a Pistoia nel 2021 al n. 7452 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un laboratorio con magazzino in Larciano, via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 242, foglio 16 mappale 1065 subb. 2 e 3, e mappale 1071.
  Superficie ragguagliata mq. 2800.
  Prezzo €. 947050 che corrispondono ad €. 338 per mq.
  *COMPRAVENDITA 2 - In data 6/12/2017 con l'atto Notaio Mantellassi repertorio 40032 trascritto a Pescia nel 2021 al n. 3854 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un fabbricato a tergo del bene in oggetto, foglio 34 mappale 178 sub. 1
  Superficie totale ragguagliata mq. 1206
  Prezzo €. 297375 che corrispondono ad €. 247 per mq.
  *COMPRAVENDITA 3 - In data 3/5/2021 con decreto di trasferimento repertorio 374 Tribunale di Pistoia trascritto a Pescia nel 2021 al n. 3436 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un capannone in buone condizioni a Larciano, in via Corsini, foglio 16 mappale 965, periziato dallo scrivente.
  Superficie totale ragguagliata mq. 922,92.
  Prezzo di vendita €. 221000 che corrispondono ad €. 239 per mq.
  Ho verificato anche i dati del borsino immobiliare e O.M.I.
  Borsino
  Le quotazioni vanno da 355 a 563 €./mq.
  O.M.I.
  Le quotazioni vanno da 500 a 600 €./mq.
  Inoltre lo scrivente sintetizza i dati relativi ad un annuncio di vendita e ad una compravendita in libero mercato, ovvero:
  *ANNUNCIO VENDITA EK-73138930 - Capannone in buone condizioni in Monsummano su due piani, superficie 1200 mq., richiesta €. 800000. Riducendo tale richiesta del 15%, margine ipotizzabile nelle

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

trattative, si ottiene un valore unitario di 580 €./mq.
* COMPRAVENDITA - In data 29/6/2016 con l'atto Notaio Lenzi repertorio 78474 trascritto a Pistoia nel 2016 al n. 3436 di r.p., è stato venduto un capannone in buone condizioni in Larciano, via Grazia Deledda, foglio 16 mappale 976.
Superficie ragguagliata mq. 430.
Prezzo €. 250000 che corrispondono ad €. 581 per mq.
Anno di costruzione: 1996
CONCLUSIONI
Posto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, ritengo che il valore unitario applicabile sia di euro 350.
Al valore totale andranno detratte le spese per demolizioni indicate nella sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI e meglio specificate nell'allegato 6
Le fonti per la stima sono allegate al n. 13

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T
Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-2-4 veniva utilizzata come mobilificio. Il bene, attualmente utilizzato come scatolificio, si trova sul lato nord ovest dell'edificio, e si compone al piano terra della porzione iniziale della scala che accede al bene 1, nonché di una ex centrale termica e di un w.c. sottoscala abusivi, oltre ad un volume ricavato tramite murature e copertura sempre abusivi. Al piano primo si trova un pianerottolo, anch'esso abusivo, al quale si accede esclusivamente dal montacarichi bene 4 e dal bene 1. Ad esclusione della scala, il bene deve essere considerato come area libera in quanto come detto i muri perimetrali ed interni, il pianerottolo, il w.c., la centrale termica e l'intera copertura risultano abusivi, non sanabili e quindi da demolire. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 301, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.425,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con fabbricati simili posti nelle immediate vicinanze e comunque ricadenti nella medesima microzona come definita dall'articolo 2 comma 1 del D.P.R. 138/1998, di recente contrattazione.
Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari ho potuto isolare tre compravendite.
*COMPRAVENDITA 1 - In data 29/10/2021 con l'atto Notaio Lenzi repertorio 79742 trascritto a Pistoia nel 2021 al n. 7452 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un laboratorio con magazzino in Larciano, via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 242, foglio 16 mappale 1065 subb. 2 e 3, e mappale 1071.
Superficie ragguagliata mq. 2800.
Prezzo €. 947050 che corrispondono ad €. 338 per mq.
*COMPRAVENDITA 2 - In data 6/12/2017 con l'atto Notaio Mantellassi repertorio 40032 trascritto a Pescia nel 2021 al n. 3854 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un fabbricato a tergo del bene in oggetto, foglio 34 mappale 178 sub. 1
Superficie totale ragguagliata mq. 1206
Prezzo €. 297375 che corrispondono ad €. 247 per mq.
*COMPRAVENDITA 3 - In data 3/5/2021 con decreto di trasferimento repertorio 374 Tribunale di Pistoia trascritto a Pescia nel 2021 al n. 3436 di r.p., dietro procedura fallimentare è stato venduto un capannone in buone condizioni a Larciano, in via Corsini, foglio 16 mappale 965, periziato dallo

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

scrivente.
Superficie totale ragguagliata mq. 922,92.
Prezzo di vendita €. 221000 che corrispondono ad €. 239 per mq.
Ho verificato anche i dati del borsino immobiliare e O.M.I.
Borsino
Le quotazioni vanno da 355 a 563 €./mq.
O.M.I.
Le quotazioni vanno da 500 a 600 €./mq.
Inoltre lo scrivente sintetizza i dati relativi ad un annuncio di vendita e ad una compravendita in libero mercato, ovvero:
*ANNUNCIO VENDITA EK-73138930 - Capannone in buone condizioni Monsummano su due piani, superficie 1200 mq., richiesta €. 800000. Riducendo tale richiesta del 15%, margine ipotizzabile nelle trattative, si ottiene un valore unitario di 580 €./mq.
* COMPRAVENDITA - In data 29/6/2016 con l'atto Notaio Lenzi repertorio 78474 trascritto a Pistoia nel 2016 al n. 3436 di r.p., è stato venduto un capannone in buone condizioni in Larciano, via Grazia Deledda, foglio 16 mappale 976.
Superficie ragguagliata mq. 430.
Prezzo €. 250000 che corrispondono ad €. 581 per mq.
Anno di costruzione: 1996
CONCLUSIONI
Posto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, ritengo che il valore unitario applicabile sia di euro 350.
Al valore totale andranno detratte le spese per demolizioni indicate nella sezione STIMA/FORMAZIONE LOTTI e meglio specificate nell'allegato 6
Le fonti per la stima sono allegate al n. 13

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1	813,20 mq	350,00 €/mq	€ 270.270,00	100,00%	€ 270.270,00
Bene N° 2 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1	342,20 mq	450,00 €/mq	€ 153.990,00	100,00%	€ 153.990,00
Bene N° 4 - Locale commerciale Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1	11,40 mq	350,00 €/mq	€ 3.990,00	100,00%	€ 3.990,00
Bene N° 5 - Corte o resede Monsummano Terme (PT) - Frazione	35,50 mq	350,00 €/mq	€ 12.425,00	100,00%	€ 12.425,00

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T					
				Valore di stima:	€ 440.675,00

Valore di stima: € 440.675,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione urbanistica	40000,00	€
Oneri per demolizioni parti abusive beni 4 e 5	11817,35	€
Deprezzamento legato ai tempi mediamente più lunghi rispetto a compravendite fra privati per avere la disponibilità materiale del bene.	2,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 335.976,65**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Discoteca ubicata a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 635, 643/b, 643/c, 643/d, piano T
  Discoteca al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale), composta da tre ingressi e due uscite di sicurezza, due locali per il pubblico spettacolo, due bar con relative dispense, una saletta fumatori, un banco DJ con saletta strumentazione, due guardaroba, un magazzino, un locale di sgombero, quattro ripostigli, due disimpegni, due vani tecnici, servizi igienici anche per disabili a servizio degli avventori, degli artisti e del personale. Il bene, attualmente non in esercizio, è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 10, Categoria D3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 947.524,07
  Per la determinazione del valore di mercato il metodo più affidabile è quello comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche che estrinseche compravenduti in tempi recenti. Tuttavia, a causa della particolare destinazione d'uso del bene che non ha permesso di trovare cespiti simili, ho dovuto utilizzare il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che fornisce il più probabile valore di mercato attraverso l'espressione Rl/r, in cui Rl rappresenta il reddito annuo lordo ed r il saggio di capitalizzazione.
  Il reddito annuo lordo corrisponde al canone di locazione annuale, che come spiegato nella sezione STATO DI OCCUPAZIONE ritengo sia di 6 €/mq. netto, per cui si ricava un canone annuale di 6*952*12 = €. 68544
  Il saggio di capitalizzazione è stato determinato sulla base dei valori O.M.I. e borsino immobiliare attraverso il rapporto intercorrente tra i valori di vendita (V) ed i canoni di locazione annui per mq. (A)

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

attraverso l'espressione r = A/V
In considerazione del contesto in cui ricade il bene (zona periferica, caratteristiche non pregevoli del fabbricato in cui ricade il bene e dell'area circostante) ho tenuto conto dei valori minimi O.M.I. e Borsino immobiliare.
In base all'O.M.I., il valore V è di €. 1250 mentre il valore A è di 7,7 €/mq, ottenendo un saggio del 7,7*12/1250 = 7,39%
In base al Borsino immobiliare, il valore V è di €. 1026 mentre il valore A è di 6,05 €/mq, ottenendo un saggio del 6,05*12/1026 = 7,08%
Operando la media si ottiene un saggio del 7,23%
Svolgendo l'operazione 68544/7,23% si ottiene un valore di mercato di €. 947524,07, corrispondenti ad un valore unitario di 877,34 €/mq. lordo
Le fonti per la stima sono allegate al n. 15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Discoteca Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 635, 643/b, 643/c, 643/d, piano T	1080,00 mq	877,34 €/mq	€ 947.524,07	100,00%	€ 947.524,07
				Valore di stima:	€ 947.524,07

Valore di stima: € 947.524,07

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento legato ai tempi mediamente più lunghi rispetto a compravendite fra privati per avere la disponibilità materiale del bene.	2,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 828.821,18**

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

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 21/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capecchi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - costituzione servitù
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - lettera Comune per condono
- ✓ Altri allegati - allegato 5 - Richiesta integrazione SUAP
- ✓ Altri allegati - allegato 6 - computo metrico demolizioni
- ✓ Altri allegati - allegato 7- Schema planimetrico beni
- ✓ Altri allegati - allegato 8 - Fotografie
- ✓ Altri allegati - allegato 9 - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - allegato 10 - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - allegato 11 - Locazioni bene 3
- ✓ Altri allegati - allegato 12 - Locazioni bene 5
- ✓ Altri allegati - allegato 13 - fonti stima beni 1-4-5 lotto 1
- ✓ Altri allegati - allegato 14 - fonti stima bene 2 lotto 1
- ✓ Altri allegati - allegato 15 - fonti stima bene 3 lotto 2
- ✓ Altri allegati - allegato 16 - certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - allegato 17 - avviso ricevimento raccomandata
- ✓ Altri allegati - allegato 18 - pratiche edilizie

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1
  Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 2-4-5 veniva utilizzata come mobilificio, oggi in disuso, composta, al piano terra, da un piccolo ingresso, ed al piano primo, raggiungibile tramite scaletta interna, da una veranda ed un ampio locale con piccolo antibagno e w.c. Dalla veranda si può accedere ad un lastrico solare che copre l'ingresso anzidetto e una porzione della discoteca bene 3. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 4, Categoria D8
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1
  Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-4-5 veniva utilizzata come mobilificio. Attualmente destinata a civile abitazione ed ufficio, si compone, al piano terra, di ingresso con scala a chiocchola, cucina, soggiorno, locale di sgombero, camera, bagno. Sempre dall'ingresso si accede a tre vani ad uso ufficio con bagno e antibagno, ai quali si può accedere anche dall'esterno dal civico 631. Tramite la scala a chiocchola si accede al piano primo composto da tre camere, bagno, due ripostigli di cui uno con porta comunicante con il bene 1, due disimpegni ed una sala, dalla quale si accede ad una veranda con angolo cottura, dalla quale si accede a sua volta sia alla veranda del bene 1 sia ad una terrazza scoperta che copre parte del bene 3. Sul lato via Francesca Uggia è presente un altro terrazzo coperto. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 9, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1
  Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-2-5 veniva utilizzata come mobilificio. Il bene, oggi in disuso, si trova sul lato nord ovest dell'edificio, e si compone di un vano montacarichi al piano terra che prosegue al piano primo, dove si trova un pianerottolo e la parte terminale di una scala che accede al bene 1. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 12, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T
  Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-2-4 veniva utilizzata come mobilificio. Il bene, attualmente utilizzato come scatolificio, si trova sul lato nord ovest dell'edificio, e si compone al piano terra della porzione iniziale della scala che accede al bene 1, nonché di una ex centrale termica e di un w.c. sottoscala abusivi, oltre ad un volume ricavato tramite murature e copertura sempre abusivi. Al piano primo si trova un pianerottolo, anch'esso abusivo, al quale si accede esclusivamente dal montacarichi bene 4 e dal bene 1. Ad esclusione della scala, il bene deve essere considerato come area libera in quanto come detto i muri perimetrali ed interni, il pianerottolo, il w.c., la centrale termica e l'intera copertura risultano abusivi, non sanabili e quindi da demolire. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 301, Categoria C3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: **€ 335.976,65**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Discoteca ubicata a Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 635, 643/b, 643/c, 643/d, piano T
  Discoteca al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale), composta da tre ingressi e due uscite di sicurezza, due locali per il pubblico spettacolo, due bar con relative dispense, una saletta fumatori, un banco DJ con saletta strumentazione, due guardaroba, un magazzino, un locale di sgombero, quattro ripostigli, due disimpegni, due vani tecnici, servizi igienici anche per disabili a servizio degli avventori, degli artisti e del personale. Il bene, attualmente non in esercizio, è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 10, Categoria D3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In base al vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato ricade in zona D1.1 - Tessuti produttivi esistenti, di cui all'articolo 62 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: **€ 828.821,18**

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 335.976,65

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, Via Francesca Uggia n. 643/a, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 4, Categoria D8	**Superficie**	813,20 mq
Stato conservativo:	L'aspetto delle strutture e finiture indica che il bene, dalla sua costruzione ad oggi, non è mai stato oggetto di generali interventi manutentivi per cui il vano principale e l'ingresso/scala si presentano in mediocre stato di manutenzione, mentre la veranda presenta tamponamenti e copertura in condizioni fatiscenti, tanto che in alcuni punti la copertura risulta puntellata ed in altri, oggetto di precedenti crolli, integrata da lamiere grecate.		
Descrizione:	Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 2-4-5 veniva utilizzata come mobilificio, oggi in disuso, composta, al piano terra, da un piccolo ingresso, ed al piano primo, raggiungibile tramite scaletta interna, da una veranda ed un ampio locale con piccolo antibagno e w.c. Dalla veranda si può accedere ad un lastrico solare che copre l'ingresso anzidetto e una porzione della discoteca bene 3. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625 e 631, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 9, Categoria A3	**Superficie**	342,20 mq
Stato conservativo:	Le strutture, le finiture e gli impianti, pur essendo in normali condizioni, risalgono all'epoca di costruzione (presumibilmente anni '70). La veranda ed la copertura del terrazzo sono in fatiscenti condizioni.		
Descrizione:	Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-4-5 veniva utilizzata come mobilificio. Attualmente destinata a civile abitazione ed ufficio, si compone, al piano terra, di ingresso con scala a chiocchola, cucina, soggiorno, locale di sgombero, camera, bagno. Sempre dall'ingresso si accede a tre vani ad uso ufficio con bagno e antibagno, ai quali si può accedere anche dall'esterno dal civico 631. Tramite la scala a chiocchola si accede al piano primo composto da tre camere, bagno, due ripostigli di cui uno con porta comunicante con il bene 1, due disimpegni ed una sala, dalla quale si accede ad una veranda con angolo cottura, dalla quale si accede a sua volta sia alla veranda del bene 1 sia ad una terrazza scoperta che copre parte del bene 3. Sul lato via		

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

	Francesca Uggia è presente un altro terrazzo coperto. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 12, Categoria C3	**Superficie**	11,40 mq
Stato conservativo:	L'aspetto delle strutture e finiture indica che il bene, dalla sua costruzione ad oggi, non è mai stato oggetto di generali interventi manutentivi per cui oggi si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, ad esclusione della copertura che è in fatiscenti condizioni anche statiche.		
Descrizione:	Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-2-5 veniva utilizzata come mobilificio. Il bene, oggi in disuso, si trova sul lato nord ovest dell'edificio, e si compone di un vano montacarichi al piano terra che prosegue al piano primo, dove si trova un pianerottolo e la parte terminale di una scala che accede al bene 1. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Corte o resede			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia s.n.c., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 301, Categoria C3	**Superficie**	35,50 mq
Stato conservativo:	L'aspetto delle strutture e finiture indica che il bene, dalla sua costruzione ad oggi, non è mai stato oggetto di generali interventi manutentivi. Sia le porzioni sanabili (scala) che non sanabili (w.c. sottoscala, ex centrale termica, pianerottolo) sono in mediocri condizioni di manutenzione, ad esclusione della copertura (non sanabile) che è in fatiscenti condizioni anche statiche.		
Descrizione:	Porzione di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale) che insieme ai beni 1-2-4 veniva utilizzata come mobilificio. Il bene, attualmente utilizzato come scatolificio, si trova sul lato nord ovest dell'edificio, e si compone al piano terra della porzione iniziale della scala che accede al bene 1, nonché di una ex centrale termica e di un w.c. sottoscala abusivi, oltre ad un		

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

	volume ricavato tramite murature e copertura sempre abusivi. Al piano primo si trova un pianerottolo, anch'esso abusivo, al quale si accede esclusivamente dal montacarichi bene 4 e dal bene 1. Ad esclusione della scala, il bene deve essere considerato come area libera in quanto come detto i muri perimetrali ed interni, il pianerottolo, il w.c., la centrale termica e l'intera copertura risultano abusivi, non sanabili e quindi da demolire. Il bene è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 828.821,18

Bene N° 3 - Discoteca			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Frazione Cintolese, via Francesca Uggia nn. 635, 643/b, 643/c, 643/d, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Discoteca Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 98, Sub. 10, Categoria D3	**Superficie**	1080,00 mq
Stato conservativo:	Visivamente, l'interno e la facciata est si presentano in buone condizioni di manutenzione in virtù dei lavori eseguiti fino al 2008, ad eccezione di alcuni gruppi di servizi igienici che presentano rivestimenti e sanitari da sostituire. Tuttavia, in base alla richiesta di integrazione documenti del SUAP del Comune di Monsummano Terme (allegato 5) indirizzata alla Società locataria **** Omissis ****, si evince che per poter riaprire i locali saranno necessari i seguenti adempimenti: progetto, verifica del funzionamento, collaudo e certificazione di conformità dell'impianto elettrico che risulta "inutilizzato per diverso tempo e senza opere di manutenzione"; progetto del sistema di allarme acustico altoparlanti per la diffusione di messaggi verbali; denuncia di messa a terra; verifica solidità e sicurezza per i carichi sospesi previsti nei locali; verifica pendenza delle rampe di accesso, di quelle interne e delle vie di esodo ai sensi della Legge 13/1989; redazione schema a blocchi dell'impianto elettrico; verifica degli spazi ad uso parcheggio anche per disabili; verifica della presenza di parti in cemento amianto nella copertura. Relativamente alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, evidenzio la fatiscenza del tetto della veranda al piano primo le cui strutture portanti risultano in più punti crollate o puntellate.		
Descrizione:	Discoteca al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ad uso misto (residenziale, ricreativo e commerciale), composta da tre ingressi e due uscite di sicurezza, due locali per il pubblico spettacolo, due bar con relative dispense, una saletta fumatori, un banco DJ con saletta strumentazione, due guardaroba, un magazzino, un locale di sgombero, quattro ripostigli, due disimpegni, due vani tecnici, servizi igienici anche per disabili a servizio degli avventori, degli artisti e del personale. Il bene, attualmente non in esercizio, è compreso in un fabbricato in fronte alla via Francesca Uggia, posto su due piani fuori terra, libero su tre lati ed in parte sul lato nord, perimetrato da resede di altra proprietà su cui spetta diritto di passo alla pedona e con automezzi, oltre che diritto di parcheggio. Allego al n. 7 uno schema planimetrico generale con indicati tutti i beni oggetto della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA N. 643/A, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4471 - Reg. part. 1040
  Quota: 1/1
  Importo: € 320.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Interessi: € 160.000,00
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: Agostino Stromillo
  Data: 31/07/2003
  N° repertorio: 33756

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 625 E 631, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4469 - Reg. part. 1038
  Quota: 1/1
  Importo: € 146.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 73.000,00
  Interessi: € 73.000,00
  Rogante: Agostino Stromillo
  Data: 31/07/2003
  N° repertorio: 33756

BENE N° 3 - DISCOTECA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA NN. 635, 643/B, 643/C, 643/D, PIANO T

Iscrizioni

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4470 - Reg. part. 1039
  Quota: 1/1
  Importo: € 680.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 340.000,00
  Interessi: € 340.000,00
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: Agostino Stromillo
  Data: 31/07/2003
  N° repertorio: 33756

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4472 - Reg. part. 1041
  Quota: 1/1
  Importo: € 54.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 27.000,00
  Interessi: € 27.000,00
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: Agostino Stromillo
  Data: 31/07/2003
  N° repertorio: 33756

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - FRAZIONE CINTOLESE, VIA FRANCESCA UGGIA S.N.C., PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 06/08/2003
  Reg. gen. 4472 - Reg. part. 1041
  Quota: 1/1
  Importo: € 54.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 27.000,00
  Interessi: € 27.000,00

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2

Percentuale interessi: 3,95 %
Rogante: Agostino Stromillo
Data: 31/07/2003
N° repertorio: 33756

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

Firmato Da: CAPECCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 116419e9b06a1f0b7be68134655e51d2