

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borrello Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Violi, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1..	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1..	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1..	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1..	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1..	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	11
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	12



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30.....	20
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	23



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	24
Lotto 2.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	35
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 149.773,45	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.782,50	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1	47
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	47





All'udienza del 06/08/2024, il sottoscritto Arch. Borrello Luigi, con studio in Via dello Specchio, 45/49 - 51100 - Pistoia (PT), email luigi.borrello.arch@archiworld.it, PEC luigi.borrello@archiworldpec.it, Tel. 0573 368951, Fax 0573 368951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Violi, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Porzione di fabbricato composto nel suo complesso da due unita' ad uso abitativo oltre accessori, accessibile dalla viabilita' pubblica tramite corte circostante il fabbricato e vano scale, tutti in comune alle unita' immobiliari nelle quali e' suddiviso e più precisamente appartamento posto al piano primo e composto al suo interno da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/pranzo, due camere matrimoniali, una camera singola, disimpegno notte, un ripostiglio, un bagno e un w.c. oltre due terrazzi. Completa la proprietà cantina posta al piano terra, prima porta a destra entrando nel vano scale a comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'immobile è posto in area a vocazione residenziale, nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Monsummano Terme, dove sono posti i principali servizi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Quota pari ad 1/2 di piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, in continuità con il resede confinante

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VIOLI, PIANO T

Nuda proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terra di edificio di maggiore consistenza di 3 piani fuori terra, con accesso tramite resede a comune dalla via Francesca (denominata anche via Francesca Vergine dei Pini) e composto da locale destinato a cucina, camera, wc, ripostiglio/sottoscala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'edificio è posto lungo la viabilità che collega la pianura della Valdinievole con le provincie di Pisa e Firenze (Fucecchio, S. Miniato), in prossimità del centro storico di Monsummano Terme dove sono collocati i principali servizi.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega il certificato contestuale del Comune per la verifica dello stato di famiglia della **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega il certificato contestuale del Comune per la verifica dello stato di famiglia della **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

L'appartamento si affaccia sui quattro lati verso la corte a comune, che confina a est e ovest con la Via Giacomo Leopardi e a sud con proprietà **** Omissis ****.

La cantina si affaccia su due lati verso la corte a comune e confina con parti a comune e con proprietà **** Omissis **** salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Via Giacomo Leopardi ad est, resede su cui insiste residua parte del lotto oggetto di perizia sul lato nord, proprietà **** Omissis **** a sud

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,80 mq	138,70 mq	1	138,70 mq	3,00 m	1
Cantina	24,00 mq	29,10 mq	0,75	21,83 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	20,20 mq	20,20 mq	0,25	5,05 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				165,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 481, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9

Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 481, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 31/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 481, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. vani 9 Rendita € 1.324,71 Piano T-1
Dal 31/10/2002 al 07/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 481, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 1.398,31 Piano T-1
Dal 07/05/2012 al 11/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 481, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 9,5 Rendita € 588,76 Piano T-1
Dal 11/12/2012 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 481, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 9,5 Superficie catastale 152 mq Rendita € 588,76 Piano T-1

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale risultante dall'atto di compravendita.
Si omettono nella cronistoria, le variazioni catastali non influenti sui dati di classamento o proprietà.

Ai fini della continuita` storico-catastale si precisa che la corte comune rappresentata al foglio 6, particella 912, in data precedente al 20 marzo 1987 era rappresentata in parte dalla particella 481, la quale incorporava anche il fabbricato e in parte dalla particella 15; in data 20 marzo 1987 con tipo mappale n°949 prot n° 17447 la porzione di corte rappresentata dalla particella 481 veniva fusa con la porzione di corte rappresentata dalla particella 15 andando a creare la nuova particella 15, che identifica la corte a comune delle unita` rappresentate alla particella 481 e la particella 481 va a rappresentare, come risultato, esclusivamente il fabbricato. Successivamente in data 21 gennaio 1991 veniva frazionata la particella 15, generando così la particella 708 e la nuova particella 15. Tale tipo non giunge pero` al suo completo allineamento.
In data 6 aprile 2022 con tipo mappale n. 2022/11118 viene regolarizzata la lacuna creatasi con il tipo precedente, ovvero viene frazionata la particella 15 (ancora così identificata) andando a generare una nuova particella 15 di e la nuova particella 912 ed in data 16 maggio 2022 con variazione catastale per scorporo di bene comune non censibile, si viene ad identificare la particella 912 come bene comune non censibile ai subalterni 1, 2 e 3 della particella 481.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1992 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 708 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 25

		Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,15
Dal 02/07/2003 al 11/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 708 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 25 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,15
Dal 11/02/2009 al 10/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 708 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 25 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,15
Dal 10/07/2010 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 708 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 25 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,15
Dal 08/06/2022 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 708 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 25 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,15

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, 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
	6	481	2		A3	7	9,5	152 mq	588,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale



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

In occasione del sopralluogo, è stato effettuato il rilievo dell'appartamento e presa visione dell'intero edificio. Il riscontro con la documentazione agli atti, in particolare con la planimetria catastale depositata, ha permesso di affermare che sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	708				Vigneto	2	00 00 25 mq	0,16 €	0,15 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La qualità di coltura riportata nella visura non trova corrispondenza nello stato dei luoghi in quanto l'area è utilizzata come giardino in quanto rappresenta la prosecuzione del resede a comune.

Ai fini della continuità storico-catastale, si precisa che l'attuale particella 708, è stata originata dal frazionamento della precedente particella 15 di maggiore consistenza

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Dalla ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non è risultato registrato alcun atto di locazione e/o comodato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Dalla ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non è risultato registrato alcun atto di locazione e/o comodato

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

L'edificio in cui è posto l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se presenta situazioni di degrado agli intonaci esterni al piano terra e alle parti in cemento armato di terrazzi e gronde. L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione pur non essendo mai stato oggetto di interventi di manutenzione alle opere di finitura ad eccezione del bagno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

In occasione del sopralluogo, l'area di presentava utilizzata e buono stato

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Sono da considerarsi parti comuni dell'intero fabbricato il cortile che circonda il fabbricato, rappresentato al Catasto dei Fabbricati al foglio 6, particella 912 (quale bene comune non censibile comune) il vano scale di accesso e comunicazione tra i piani, il sottotetto accessibile tramite botola posta sopra il pianerottolo del piano secondo, i locali lavanderia, l'ex centrale termica e lo scannafosso posti al piano terra, oltre al loggiato posto sempre al piano terra in corrispondenza dell'ingresso comune. Dette parti sono comuni alle unità identificate catastalmente alla particella 481, subalterni 1, 2 e 3,

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Il bene rientra in un contesto condominiale e in continuità con il resede con il quale risulta sostanzialmente fuso sul piano fisico, pur conservando autonomo identificativo catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Nell'atto di provenienza non sono riportate in maniera esplicita servitu` o altri diritti gravanti o a favore del bene. In occasione del sopralluogo non e` emersa l'esistenza di servitu` o altri diritti gravanti o a favore del bene

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Nell'atto di provenienza non sono riportate in maniera esplicita servitu` o altri diritti gravanti o a favore del compendio immobiliare. In occasione del sopralluogo non e` emersa l'esistenza di servitu` o altri diritti gravanti o a favore del compendio immobiliare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Fondazioni presumibilmente di tipo continuo in cemento armato

Esposizione: libera su quattro lati

Altezza interna utile: 3,00 mt

Str. verticali: struttura a telaio in cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in laterizio

Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacato

Pavimentazione interna: in marmo nella zona giorno, in legno nella zona notte, ceramica/gress nel bagno e servizio igienico

Infissi: infissi esterni in legno con vetri termici e avvolgibili - porte interne in legno impiallacciato

Scale: in cemento armato rivestite in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a pellet e termosifoni in alluminio

Posto auto scoperto su area condominiale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Il terreno censito come vigneto, e` nella realta` un prolungamento del resede su cui insiste l'edificio dove e` inserito il bene oggetto di perizia. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica, segnalando pero` che le previsioni del Piano Operativo Comunale vigente, risultano sostanzialmente di difficile applicabilita`, data l'esigua distanza dai confini.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

Dalla visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato sul bene oggetto di perizia

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Il terreno è in uso all'esecutato coniugato con **** Omissis ****, e ai comproprietari della residua quota di 1/2 **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	20/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia	16/01/1991		247
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia dell'atto di provenienza viene depositato come allegato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/2003 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Paola DE DOMINICIS	02/07/2003	10441	2655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia	09/07/2003	3801	2387
		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.

L'atto di provenienza viene allegato alla perizia come copia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pescia aggiornate al 19/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 15/03/2023
Reg. gen. 1405 - Reg. part. 167
Quota: 1/1

Importo: € 67.829,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.166,00
Spese: € 13.663,00

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/06/2022
N° repertorio: 1244/2022

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pesca il 15/03/2023
Reg. gen. 1404 - Reg. part. 166
Quota: 1/1

Importo: € 45.220,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.111,00
Interessi: € 9.109,00

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/06/2022
N° repertorio: 1244/2022

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pesca il 11/07/2008
Reg. gen. 3847 - Reg. part. 2241

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 14/06/2024
Reg. gen. 3534 - Reg. part. 2289

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)

- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'esplicitamento delle formalità di cancellazione



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pescia aggiornate al 19/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 15/03/2023
Reg. gen. 1405 - Reg. part. 167
Quota: 1/2
Importo: € 67.829,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.166,00
Spese: € 13.663,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/06/2022
N° repertorio: 1244/2022
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescia il 15/03/2023
Reg. gen. 1404 - Reg. part. 166
Quota: 1/2
Importo: € 45.220,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.111,00
Interessi: € 9.109,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/06/2022
N° repertorio: 1244/2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 14/06/2024
Reg. gen. 3534 - Reg. part. 2289
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

art. 30.2.2 - Tessuto consolidato : B1

Tali zone individuano:

- a) tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana e caratterizzate da una struttura consolidata e densa.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
- c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.
- d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

MODALITÀ D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- sugli edifici classificati E.R.V., E.Va. e E.E.V. e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici ed ampliamento della sagoma, se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

- sugli edifici classificati E.S.V. ed E.P.V. , valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con

materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.

- Interventi una tantum di cui al successivo art. 30.2.4;

- nuova costruzione con i parametri previsti al successivo art. 30.2.4

Art.30.2.4 - Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 , B1 e B2, e interventi parametrati sulle aree ricadenti in B1 e B2

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze degli edifici classificati E.S.V. ed E.P.V.:



a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per ogni unita` immobiliare a destinazione residenziale ; tale superficie potra` essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo e` subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'una tantum" riguardera` l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

b) Rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unita` immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. In tal caso l'altezza del fronte non potra` eccedere i 7 ml.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, e` ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unita` abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

d1) per le zone B1

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 20 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 15 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 10 mq.

d2) per le zone b2

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 30 mq;
 - per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 25 mq;
 - per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 20 mq.
- sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unita` immobiliare fino al massimo del 20 per cento della SE esistente alla data di adozione del PO e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq. di SE; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi alla data di adozione del PO le seguenti caratteristiche:

- edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;
- edificio bifamiliare ;
- edificio diverso da quelli di cui alla lettera a) e b), di SE non superiore a 350 mq.

Detti interventi "una tantum" sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- gli edifici, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

f) Realizzazione di ampliamenti della SE esistente a destinazione residenziale nell'ordine del 30% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE.

2. Modalita` e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovra` essere presentato un progetto generale esteso all'intera unita` edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potra` eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

3. Nelle zone B1 e B2, sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto urbanistico di riferimento libero di almeno 600 mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona IF Indice di edificabilità fondiaria (SE/SF)

1.B1 0,40 mq/mq

2.B2 0,20 mq/mq

IC max 40% 30%

HF max 7,5 ml 6,5 ml

Per gli interventi di nuova costruzione di cui al presente comma valgono le seguenti prescrizioni:

a) devono essere conteggiati nell'ambito del dimensionamento dell'UTOE di riferimento, secondo le disposizioni indicate nell'Allegato D alle presenti norme. Tali interventi rientrano tra quelli previsti all'art. 95, comma 3, lett. d), della L.R. 65/2014, e pertanto perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale

che li contempla non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;

b) ciascun intervento non può generare più di due unità immobiliari ed è consentito unicamente qualora sia garantito l'autonomo accesso alle nuove unità immobiliari. Ciascuna unità immobiliare deve avere una Superficie Edificabile non inferiore a 60 mq. Relativamente al presente articolo, per lotto urbanistico di riferimento libero si intende la porzione di terreno avente una relazione qualificata con l'edificio o con il complesso edilizio esistente di riferimento. È esclusa dal computo della superficie fondiaria del lotto urbanistico di riferimento l'area di sedime dell'edificio o del complesso edilizio esistente di riferimento nonché le aree dei relativi spazi di pertinenza esclusiva, nonché l'area occupata dalla strada di accesso esclusiva al lotto urbanistico di riferimento. In particolare, ai fini dell'individuazione della superficie minima del lotto urbanistico di riferimento sono escluse:

- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;

- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato destinata a bene comune non censibile alla data di adozione del presente Piano Operativo, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

c) non è ammesso, al fine di raggiungere il minimo di 600 mq di superficie fondiaria, l'accorpamento di aree di pertinenza esclusiva di edifici o complessi edilizi limitrofi, mentre possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché interne alla Sottozona B1 e B2 di riferimento e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio esistente di riferimento;

d) La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici;

e) In caso di demolizione e ricostruzione, la SE della ricostruzione non potrà superare quella ammissibile in base agli indici di zona, anche se la SE preesistente risultava maggiore;

f) Gli interventi di cui al presente comma sono attuabili per i lotti liberi presenti alla data di adozione del POC, indipendentemente da eventuali indici edificatori già utilizzati per il lotto di riferimento in interventi edificatori previsti dai precedenti strumenti urbanistici comunque definiti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che il mappale 708 ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona B2 - "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali" mentre nel Piano Operativo adottato in zona B1 - "Tessuto consolidato"

L'area ricade in "Fascia di rispetto pozzi idro-potabili".

art. 30.2.2 - Tessuto consolidato : B1

Tali zone individuano:

a) tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana e caratterizzate da una struttura consolidata e densa.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
- c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.
- d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- sugli edifici classificati E.R.V., E.Va. e E.E.V. e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici ed ampliamento della sagoma, se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

- sugli edifici classificati E.S.V. ed E.P.V. , valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con

materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.

- Interventi una tantum di cui al successivo art. 30.2.4;

- nuova costruzione con i parametri previsti al successivo art. 30.2.4

Art.30.2.4 - Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 , B1 e B2, e interventi parametrati sulle aree ricadenti in B1 e B2

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze degli edifici classificati E.S.V. ed E.P.V.:

a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale ; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;

- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40

- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

b) Rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. In tal caso l'altezza del fronte non potrà eccedere i 7 ml.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unita' abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

d1) per le zone B1

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 20 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 15 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 10 mq.

d2) per le zone b2

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 30 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 25 mq;
- per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 20 mq.
- sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unita' immobiliare fino al massimo del 20 per cento della SE esistente alla data di adozione del PO e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq. di SE; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi alla data di adozione del PO le seguenti caratteristiche:

-edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;

-edificio bifamiliare ;

-edificio diverso da quelli di cui alla lettera a) e b), di SE non superiore a 350 mq.

Detti interventi "una tantum" sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

-gli edifici, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

f) Realizzazione di ampliamenti della SE esistente a destinazione residenziale nell'ordine del 30% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE.

2. Modalita' e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovra' essere presentato un progetto generale esteso all'intera unita' edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potra' eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

3. Nelle zone B1 e B2, sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto urbanistico di riferimento libero di almeno 600 mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona IF Indice di edificabilita' fondiaria (SE/SF)

1.B1 0,40 mq/mq

2.B2 0,20 mq/mq

IC max 40% 30%

HF max 7,5 ml 6,5 ml

Per gli interventi di nuova costruzione di cui al presente comma valgono le seguenti prescrizioni:

a) devono essere conteggiati nell'ambito del dimensionamento dell'UTOE di riferimento, secondo le disposizioni indicate nell'Allegato D alle presenti norme. Tali interventi rientrano tra quelli previsti all'art. 95, comma 3, lett. d), della L.R. 65/2014, e pertanto perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale

che li contempla non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;

b)ciascun intervento non puo' generare piu' di due unita' immobiliari ed e' consentito unicamente qualora sia garantito l'autonomo accesso alle nuove unita' immobiliari. Ciascuna unita' immobiliare deve avere una Superficie Edificabile non inferiore a 60 mq. Relativamente al presente articolo, per lotto urbanistico di riferimento libero si intende la porzione di terreno avente una relazione qualificata con l'edificio o con il complesso edilizio esistente di riferimento. E' esclusa dal computo della superficie fondiaria del lotto urbanistico di riferimento l'area di sedime dell'edificio o del complesso edilizio esistente di riferimento nonche' le aree dei relativi spazi di pertinenza esclusiva, nonche' l'area occupata dalla strada di accesso esclusiva al

lotto urbanistico di riferimento. In particolare, ai fini dell'individuazione della superficie minima del lotto urbanistico di riferimento sono escluse:

- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
 - per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato destinata a bene comune non censibile alla data di adozione del presente Piano Operativo, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.
- c) non è ammesso, al fine di raggiungere il minimo di 600 mq di superficie fondiaria, l'accorpamento di aree di pertinenza esclusiva di edifici o complessi edilizi limitrofi, mentre possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché interne alla Sottozona B1 e B2 di riferimento e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio esistente di riferimento;
- d) La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici;
- e) In caso di demolizione e ricostruzione, la SE della ricostruzione non potrà superare quella ammissibile in base agli indici di zona, anche se la SE preesistente risultava maggiore;
- f) Gli interventi di cui al presente comma sono attuabili per i lotti liberi presenti alla data di adozione del POC, indipendentemente da eventuali indici edificatori già utilizzati per il lotto di riferimento in interventi edificatori previsti dai precedenti strumenti urbanistici comunque definiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

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

La costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto oggetto di perizia, è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 125 del 1968 rilasciata dal Comune di Monsummano Terme in data 17 giugno 1968 per la "Costruzione di una casa di civile abitazione composta da due appartamenti, servizi nel seminterrato, muro di cinta".

Successivamente, per opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi è stata presentata al Comune di Monsummano Terme in data 31 dicembre 1986 protocollo n. 17045 (P.E. 2607/C) Domanda di Condono Edilizio per "Rialzamento di fabbricato per civile abitazione e modifiche prospettiche", in relazione alla quale è stata successivamente rilasciata in data 10 febbraio 2009 Concessione in Sanatoria n. 8; in riferimento al presente titolo è stato altresì acquisito dal Comune di Monsummano Terme il nulla-osta urbanistico-edilizio in data 2 novembre 2021, protocollo n. 25670/2021 relativo ad alcuni chiarimenti circa la presunta mancanza di elaborati grafici allegati alla domanda.

In data 24 marzo 1998 era stata poi presentata al Comune di Monsummano Terme la Denuncia di Inizio Attività n. 41 per lavori di sostituzione manto di copertura.

In data 3 maggio 2022, protocollo n. 10550/2022, è stata depositata presso il Comune di Monsummano Terme la Rappresentazione dello Stato legittimo di cui all'art. 9-bis e all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 ad integrazione della pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8/2009 sopra citata.

- 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.

In occasione del sopralluogo, è stato effettuato il rilievo dell'appartamento e presa visione dell'intero edificio. Il riscontro con la documentazione agli atti, in particolare gli elaborati di cui allo stato legittimo depositato in data 03/05/2022, ad integrazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8/2009, ha permesso di rilevare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati.

Relativamente agli impianti, è da prevedere un adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico esistente con la sostituzione ed integrazione delle apparecchiature di protezione e sezionamento esistenti, con la successiva redazione di un "Certificato di rispondenza". Per tali operazioni è da prevedere un costo complessivo pari ad € 1.400,00 comprensivo degli oneri fiscali e dell'intervento di adeguamenti (ipotizzando che i "fili" siano idonei). Si ritiene poi necessario il rilascio di equivalente certificato anche per l'impianto del gas (utilizzato solo per la cucina). Per tale certificazione si ritiene necessario prevedere un costo complessivo pari ad € 400,00 comprensivo degli oneri fiscali e delle prove da effettuare sull'impianto, ipotizzando che la tubazione esistente non presenti problemi di tenuta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Sul terreno non è stata rilevata la presenza di manufatti o altre opere che necessitano di autorizzazioni edilizie

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Violi, 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

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega il certificato contestuale del Comune per la verifica dello stato di famiglia della **** Omissis ****

CONFINI

Parti comuni, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,70 mq	63,50 mq	1	63,50 mq	2,75 m	T

Totale superficie convenzionale:	63,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	63,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 19/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 111,04 Piano T
Dal 19/07/2001 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 111,04 Piano T
Dal 26/04/2005 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 111,04 Piano T
Dal 21/06/2011 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 111,04 Piano T

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali risultanti dall'atto di provenienza.

Si omettono nella cronistoria, le variazioni catastali riferite all'inserimento della superficie, validazione di classamento e rendita proposti.

DATI CATASTALI

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

9	184	1		A3	5	2,5	62 mq	111,04 €	T	
---	-----	---	--	----	---	-----	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

E' stata verificata la congruita` fra il titolare del diritto reale oggetto del pignoramento e l'esecutato.

PATTI

Dalle ricerche effettuate, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato sul bene oggetto di perizia

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in stato di manutenzione sufficiente ma non idoneo all'uso come abitazione in quanto privo di parte degli impianti, con presenza di umidità di risalita su alcune delle pareti.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale di piccole dimensioni, nel quale sono beni comuni, la corte posta sul fronte e quella posta sul retro, e il locale censito come "centrale termica" posta sul retro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione vita natural durante, a favore della **** Omissis ****. Nell'atto di provenienza non sono riportate in maniera esplicita altre servitu` o diritti gravanti o a favore del compendio immobiliare.

In occasione del sopralluogo non e` emersa l'esistenza di servitu` o altri diritti gravanti o a favore del compendio immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: la facciata ovest prospetta sulla viabilità, la facciata est prospetta sul resede a comune interno

Altezza interna utile: 275

Str. verticali: in muratura di pietrame mista laterizio, da ristrutturare;

Solai: In profilati di acciaio e tavelloni

Copertura: a falde

Manto di copertura: in laterizio

Pareti esterne ed interne: prevalentemente di pietrame mista laterizio, in parte in muratura di mattoni pieni intonacate, con presenza deterioramento degli intonaci per la presenza di umidità di risalita.

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: infisso di ingresso in alluminio e vetro, infisso posteriore in legno con persiana in legno verniciata. Porte interne in legno tamburato impiallacciato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: è presente l'impianto elettrico, solo in parte sottotraccia, è assente l'impianto di riscaldamento, mentre l'impianto idrico è limitato all'impianto di distribuzione dell'acqua nel wc. Mancano gli allacciamenti alla rete pubblica di acqua e gas, presenti sulla via Francesca

Terreno esclusivo: la corte tergale è a comune con la proprietà **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato non abitato ed utilizzato come deposito di materiale ed arredi.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati atti di locazione e/o comodato sugli immobili oggetto di procedimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Paola DE DOMINICIS	18/07/2001	6659	1655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescaia	19/07/2001	3432	2120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2011 al 16/10/2024	**** Omissis ****	Ordinanza di approvazione del progetto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Monsummano Terme	21/06/2011	439/11	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pescia	02/08/2011	3547	2252
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.

L'atto di provenienza viene depositato come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pescia aggiornate al 19/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Pescia il 15/03/2023
 Reg. gen. 1405 - Reg. part. 167
 Quota: 1/1
 Importo: € 67.829,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 54.166,00
 Spese: € 13.663,00
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 13/06/2022
 N° repertorio: 1244/2022
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Pescia il 15/03/2023
 Reg. gen. 1404 - Reg. part. 166
 Quota: 1/1
 Importo: € 45.220,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.111,00

Interessi: € 9.109,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 13/06/2022

N° repertorio: 1244/2022

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pescia il 11/07/2008

Reg. gen. 3847 - Reg. part. 2241

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/06/2024

Reg. gen. 3534 - Reg. part. 2289

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)

- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia, ricade nel Piano Operativo Comunale adottato, in zona A2.2, mentre l'immobile è censito come "Edificio di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.)".

art. 30.1.2 - Struttura di impianto storico del capoluogo- SOTTOZONA "A2"

1. Le zone A2 identificano la struttura di impianto storico del Capoluogo: il nucleo originario della Città bassa raccolto attorno al sistema delle piazze centrali; le espansioni lineari ottonecentesche; gli edifici isolati di particolare pregio.

2. In relazione alle origini ed alle specifiche caratteristiche le zone A2 si distinguono in:

-zone A2.1 che individuano il nucleo originario del capoluogo,



-zone A2.2 che individuano le espansioni storiche del capoluogo formatesi lungo gli assi viari che convergono sulle piazze,

-zone A2.3 che identificano gli edifici ed i complessi edilizi di particolare pregio.

3. Per il nucleo originario del capoluogo (zone A2.1) valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
- interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo;
- sugli immobili privi di valore posti nelle zone A2.1 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, incluse le addizioni funzionali,
- non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate,edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.),
- è prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle formazioni arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale; l'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere assoggettata ad autorizzazione comunale.
- interventi diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.
- Le piazze centrali del capoluogo, il tessuto edilizio del centro storico, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A2.1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica;

4. Per i tessuti lineari del capoluogo (zone A2.2) valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali salvo nei casi espressamente indicate ai punti successivi;
- per gli edifici E.E.V. e E.S.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 15% della SE ed al 50% del RC se compatibili con la tutela degli elementi di valore;
- per gli edifici E.P.V. è ammessa la sostituzione edilizia, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il IC preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;
- per gli edifici E.P.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al 20% della Sul esistente, purché non si superi il 50% del IC e le altezze preesistenti o circostanti;
- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;
- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
- per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

5. Per gli edifici isolati di particolare pregio del capoluogo (zone A2.3) valgono le seguenti disposizioni:

- Si applicano le disposizioni relative alle zone A2.1 di cui al precedente comma 3.

Per l'edificio, valgono le seguenti norme

art. 27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.)

1. Corrispondono agli edifici che anche se realizzati prima del 1954 sono privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi E.S.V. sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25 delle presenti norme, oltre gli interventi di cui al successivo comma 5 e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

4. Per i fabbricati E.S.V. ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017

5. La sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio originario, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente è stato oggetto di interventi che in parte hanno riguardato la modifica della copertura (che si omette in quanto a carico dell'unità immobiliare posta all'ultimo piano.

Le autorizzazioni relative all'unità immobiliare oggetto di perizia sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 211 rilasciata in data 23/10/1981 per "Ristrutturazione ed ampliamento" (P.E. n. 194/81)

- Concessione Edilizia a Sanatoria n. 111 ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 rilasciata in data 10/02/2000 a seguito di Domanda presentata in data 31/03/1987 prot. n. 3900 (P.E. n. 2686/C) per "Cambio di destinazione d'uso, aumento di volume, modifiche prospettiche"

- Denuncia di Inizio Attività n. 213/2000 presentata in data 21/10/2000 per "Modifica aperture".

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.

In occasione del sopralluogo, è stato effettuato il rilievo dell'appartamento. Il riscontro con la documentazione agli atti, ha permesso di rilevare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati.

Si omette il calcolo dei costi di adeguamento degli impianti, in quanto l'appartamento è stato considerato come privo di impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto corretta la formazione di 2 lotti in quanto si tratta di due unità immobiliari poste in zone diverse, pertanto facilmente individuabili, distinte ed autonome una dall'altra.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1
Porzione di fabbricato composto nel suo complesso da due unità ad uso abitativo oltre accessori, accessibile dalla viabilità pubblica tramite corte circostante il fabbricato e vano scale, tutti in comune alle unità immobiliari nelle quali è suddiviso e più precisamente appartamento posto al piano primo e composto al suo interno da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/pranzo, due camere matrimoniali, una camera singola, disimpegno notte, un ripostiglio, un bagno e un w.c. oltre due terrazzi. Completa la proprietà cantina posta al piano terra, prima porta a destra entrando nel vano scale a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 481, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 157.301,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30
Quota pari ad 1/2 di piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, in continuità con il resede confinante
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 708, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.137,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T- 1	165,58 mq	950,00 €/mq	€ 157.301,00	100,00%	€ 157.301,00
Bene N° 2 - Terreno Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30	4,50 mq	950,00 €/mq	€ 4.275,00	50,00%	€ 2.137,50
				Valore di stima:	€ 159.438,50

Valore di stima: € 159.551,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro (spese adeguamento impianti)	1800,00	€

Valore finale di stima: € 149.773,45

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, caratterizzazione nella distribuzione degli spazi, dati metrici ed infine la situazione del mercato.

Per la determinazione del valore unitario, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato sia il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili.

Si è poi tenuto conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate primo semestre del 2024 del Comune di Monsummano Terme (€ 1.200/1.550 mq) e delle quotazioni riportate sul sito "Borsino Immobiliare del Comune di Larciano (€ 1.005/1.369 mq).

E' stata poi verificata la presenza di atti di compravendita riguardanti immobili collocati nella zona ed aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di perizia (collocazione, tipologia di edificio, vetusta'). Il portale dell'Agenzia delle Entrate dove sono consultabili i valori riferiti ad atti stipulati nell'ultimo quinquennio (Consultazione valori immobiliari dichiarati), non e' consultabile da oltre 1 mese. Il sottoscritto ha provveduto ad presentare diverse segnalazioni senza risultati.

Le agenzie immobiliari contattate hanno fornito informazioni relative soltanto ad un atto di compravendita del 10/01/2023 di cui si allega copia, relativo ad un immobile posto nelle vicinanze ma lungo la viabilità di accesso al centro storico, dalla quale è possibile ricavare un valore di € 819/mq. Dall'Attestato di Prestazione Energetica, si evince che l'appartamento era privo di impianto di riscaldamento, quale unica informazione riferita allo stato di vetustà.

Ben più significativo appare invece il riferimento all'atto di compravendita stipulato in data 08/06/2022, relativo all'abitazione posta al piano secondo dello stesso immobile dove è collocato il bene oggetto di perizia. Il valore che si può ricavare è pari ad € 722/mq. A tale valore è opportuno applicare il correttivo dovuto al coefficiente di piano (0,9) che porta ad un valore pari a € 803/mq. Dall'Attestato di Prestazione Energetica, si evince poi che l'appartamento era dotato di una vecchia caldaia a gas. Occorre pertanto considerare che l'impianto esistente nell'abitazione oggetto di perizia, ha un'incidenza di circa € 70/mq.,

Tenuto conto delle informazioni raccolte, il valore che il CTU ritiene utilizzabile come riferimento è pari ad € 950/mq.

Il terreno è stato considerato come resede, applicando il coefficiente pari a 0,18 alla superficie e quindi al valore unitario di cui sopra.



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Violi, piano T Nuda proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terra di edificio di maggiore consistenza di 3 piani fuori terra, con accesso tramite resede a comune dalla via Francesca (denominata anche via Francesca Vergine dei Pini) e composto da locale destinato a cucina, camera, wc, ripostiglio/sottoscala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 1, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 44.450,00

Il valore commerciale del bene pignorato e' stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarita` della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il deprezzamento per il diritto di abitazione gravante sull'immobile, è stato inserito come percentuale applicata al valore finale, tenuto conto dell'età della titolare del diritto (da 93 a 99 anni = 10%)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento	63,50 mq	700,00 €/mq	€ 44.450,00	100,00%	€ 44.450,00



Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Violi, piano T					
Valore di stima:					€ 44.450,00

Valore di stima: € 44.450,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (incidenza diritto di abitazione)	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 37.782,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, caratterizzazione nella distribuzione degli spazi, dati metrici ed infine la situazione del mercato.

Per la determinazione del valore unitario, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili.

Si è poi tenuto conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate primo semestre del 2024 del Comune di Monsummano Terme (€ 1.100/1.350 mq) e delle quotazioni riportate sul sito "Borsino Immobiliare del Comune di Monsummano Terme (€ 923/1.089 mq).

È stata verificata infine la presenza di atti di compravendita riguardanti immobili collocati nella zona ed aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di perizia (collocazione, tipologia di edificio, vetustà). A riguardo si segnala che il portale dell'Agenzia delle Entrate dove sono consultabili i valori riferiti ad atti stipulati nell'ultimo quinquennio (Consultazione valori immobiliari dichiarati), non è consultabile da oltre 1 mese. Il sottoscritto ha provveduto ad presentare diverse segnalazioni senza risultati.

Dalle agenzie immobiliari contattate è stato possibile recuperare informazioni relative ad un atto di compravendita del 28/07/2023 di cui si allega copia, relativo ad un immobile posto nelle immediate vicinanze di quello oggetto di perizia, ma presumibilmente oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria, dalla quale è possibile ricavare un valore di € 1.140/mq.

Tenuto conto delle informazioni raccolte, della situazione di mercato che rende comunque appetibili le abitazioni di piccole dimensioni, il valore che il CTU ritiene utilizzabile come riferimento è pari ad € 700/mq.

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

Pistoia, li 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borrello Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atti di provenienza dei beni (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU bene 1 ed estratti strumenti urbanistici
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Frontespizio titoli edilizi (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Immagini immobili (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Pianta immobili (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale f6m481s2 (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale f9m184s1 (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Contratti locazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia AR e certificato Anagrafico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori di riferimento (Aggiornamento al 27/12/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1 Porzione di fabbricato composto nel suo complesso da due unita` ad uso abitativo oltre accessori, accessibile dalla viabilita` pubblica tramite corte circostante il fabbricato e vano scale, tutti in comune alle unita` immobiliari nelle quali e` suddiviso e più precisamente appartamento posto al piano primo e composto al suo interno da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/pranzo, due camere matrimoniali, una camera singola, disimpegno notte, un ripostiglio, un bagno e un w.c. oltre due terrazzi. Completa la proprietà cantina posta al piano terra, prima porta a destra entrando nel vano scale a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 481, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: art. 30.2.2 - Tessuto consolidato : B1 Tali zone individuano: a) tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana e caratterizzate da una struttura consolidata e densa. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra; b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra; MODALITA' D'INTERVENTO 2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi: - sugli edifici classificati E.R.V., E.Va. e E.E.V. e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici ed ampliamento della sagoma, se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti. - sugli edifici classificati E.S.V. ed E.P.V. , valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi: • interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicita` della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti. • Interventi una tantum di cui al successivo art. 30.2.4; • nuova costruzione con i parametri previsti al successivo art. 30.2.4 Art.30.2.4 - Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 , B1 e B2, e interventi parametrati sulle aree ricadenti in B1 e B2 1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze degli edifici classificati E.S.V. ed E.P.V.: a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per ogni unita` immobiliare a destinazione residenziale ; tale superficie potra` essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo e` subordinato alle seguenti condizioni: - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguardera` l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente; - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40 - localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti. b) Rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unita` immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. In tal caso l'altezza del fronte non potra` eccedere i 7 ml. c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica

secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA. d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unità abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi: d1) per le zone B1 - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 20 mq; - per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 15 mq; - per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 10 mq. d2) per le zone b2 - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 30 mq; - per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 25 mq; - per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 20 mq. - sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della SE esistente alla data di adozione del PO e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq. di SE; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi alla data di adozione del PO le seguenti caratteristiche: -edificio unifamiliare esteso da terra a tetto; - edificio bifamiliare; -edificio diverso da quelli di cui alla lettera a) e b), di SE non superiore a 350 mq. Detti interventi "una tantum" sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti ed in presenza di tutte le seguenti condizioni: -gli edifici, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa; f) Realizzazione di ampliamenti della SE esistente a destinazione residenziale nell'ordine del 30% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE.

2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superficie e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

3. Nelle zone B1 e B2, sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto urbanistico di riferimento libero di almeno 600 mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sottozona IF Indice di edificabilità fondiaria (SE/SF) 1.B1 0,40 mq/mq 2.B2 0,20 mq/mq IC max 40% 30% HF max 7,5 ml 6,5 ml Per gli interventi di nuova costruzione di cui al presente comma valgono le seguenti prescrizioni: a) devono essere conteggiati nell'ambito del dimensionamento dell'UTOE di riferimento, secondo le disposizioni indicate nell'Allegato D alle presenti norme. Tali interventi rientrano tra quelli previsti all'art. 95, comma 3, lett. d), della L.R. 65/2014, e pertanto perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio; b) ciascun intervento non può generare più di due unità immobiliari ed è consentito unicamente qualora sia garantito l'autonomo accesso alle nuove unità immobiliari. Ciascuna unità immobiliare deve avere una Superficie Edificabile non inferiore a 60 mq. Relativamente al presente articolo, per lotto urbanistico di riferimento libero si intende la porzione di terreno avente una relazione qualificata con l'edificio o con il complesso edilizio esistente di riferimento. È esclusa dal computo della superficie fondiaria del lotto urbanistico di riferimento l'area di sedime dell'edificio o del complesso edilizio esistente di riferimento nonché le aree dei relativi spazi di pertinenza esclusiva, nonché l'area occupata dalla strada di accesso esclusiva al lotto urbanistico di riferimento. In particolare, ai fini dell'individuazione della superficie minima del lotto urbanistico di riferimento sono



escluse: •- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; •- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato destinata a bene comune non censibile alla data di adozione del presente Piano Operativo, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile. c) non è ammesso, al fine di raggiungere il minimo di 600 mq di superficie fondiaria, l'accorpamento di aree di pertinenza esclusiva di edifici o complessi edilizi limitrofi, mentre possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché interne alla Sottozona B1 e B2 di riferimento e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio esistente di riferimento; d) La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici; e) In caso di demolizione e ricostruzione, la SE della ricostruzione non potrà superare quella ammissibile in base agli indici di zona, anche se la SE preesistente risultava maggiore; f) Gli interventi di cui al presente comma sono attuabili per i lotti liberi presenti alla data di adozione del POC, indipendentemente da eventuali indici edificatori già utilizzati per il lotto di riferimento in interventi edificatori previsti dai precedenti strumenti urbanistici comunque definiti.

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30

Quota pari ad 1/2 di piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, in continuità con il resede confinante

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 708, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta che il mappale 708 ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona B2 - "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali" mentre nel Piano Operativo adottato in zona B1 - "Tessuto consolidato" L'area ricade in "Fascia di rispetto pozzi idro-potabili". art. 30.2.2 - Tessuto consolidato : B1 Tali zone individuano: a) tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana e caratterizzate da una struttura consolidata e densa. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra; b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra; MODALITA' D'INTERVENTO 2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi: - sugli edifici classificati E.R.V., E.Va. e E.E.V. e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici ed ampliamento della sagoma, se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti. - sugli edifici classificati E.S.V. ed E.P.V. , valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi: • interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti. • Interventi una tantum di cui al successivo art. 30.2.4; • nuova costruzione con i parametri previsti al successivo art. 30.2.4 Art.30.2.4 - Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 , B1 e B2, e interventi parametrati

sulle aree ricadenti in B1 e B2 1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze degli edifici classificati E.S.V. ed E.P.V.: a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per ogni unita' immobiliare a destinazione residenziale ; tale superficie potra' essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo e' subordinato alle seguenti condizioni: - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguardera' l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente; - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40 - localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti. b) Rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unita' immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. In tal caso l'altezza del fronte non potra' eccedere i 7 ml. c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, e' ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA. d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unita' abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi: d1) per le zone B1 - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 20 mq; - per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 15 mq; - per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 10 mq. d2) per le zone b2 - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 30 mq; - per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 25 mq; - per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 20 mq. - sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unita' immobiliare fino al massimo del 20 per cento della SE esistente alla data di adozione del PO e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq. di SE; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi alla data di adozione del PO le seguenti caratteristiche: -edificio unifamiliare esteso da terra a tetto; - edificio bifamiliare ; -edificio diverso da quelli di cui alla lettera a) e b), di SE non superiore a 350 mq. Detti interventi "una tantum" sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti ed in presenza di tutte le seguenti condizioni: -gli edifici, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa; f) Realizzazione di ampliamenti della SE esistente a destinazione residenziale nell'ordine del 30% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE.

2. Modalita' e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovra' essere presentato un progetto generale esteso all'intera unita' edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potra' eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché' individuati in fase di progettazione generale dell'intervento. 3. Nelle zone B1 e B2, sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto urbanistico di riferimento libero di almeno 600 mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sottozona IF Indice di edificabilita' fondiaria (SE/SF) 1.B1 0,40 mq/mq 2.B2 0,20 mq/mq IC max 40% 30% HF max 7,5 ml 6,5 ml Per gli interventi di nuova costruzione di cui al presente comma valgono le seguenti prescrizioni: a) devono essere conteggiati nell'ambito del dimensionamento dell'UTOE di riferimento, secondo le disposizioni



indicate nell'Allegato D alle presenti norme. Tali interventi rientrano tra quelli previsti all'art. 95, comma 3, lett. d), della L.R. 65/2014, e pertanto perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio; b) ciascun intervento non può generare più di due unità immobiliari ed è consentito unicamente qualora sia garantito l'autonomo accesso alle nuove unità immobiliari. Ciascuna unità immobiliare deve avere una Superficie Edificabile non inferiore a 60 mq. Relativamente al presente articolo, per lotto urbanistico di riferimento libero si intende la porzione di terreno avente una relazione qualificata con l'edificio o con il complesso edilizio esistente di riferimento. È esclusa dal computo della superficie fondiaria del lotto urbanistico di riferimento l'area di sedime dell'edificio o del complesso edilizio esistente di riferimento nonché le aree dei relativi spazi di pertinenza esclusiva, nonché l'area occupata dalla strada di accesso esclusiva al lotto urbanistico di riferimento. In particolare, ai fini dell'individuazione della superficie minima del lotto urbanistico di riferimento sono escluse: •- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; •- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato destinata a bene comune non censibile alla data di adozione del presente Piano Operativo, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile. c) non è ammesso, al fine di raggiungere il minimo di 600 mq di superficie fondiaria, l'accorpamento di aree di pertinenza esclusiva di edifici o complessi edilizi limitrofi, mentre possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché interne alla Sottozona B1 e B2 di riferimento e funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio esistente di riferimento; d) La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici; e) In caso di demolizione e ricostruzione, la SE della ricostruzione non potrà superare quella ammissibile in base agli indici di zona, anche se la SE preesistente risultava maggiore; f) Gli interventi di cui al presente comma sono attuabili per i lotti liberi presenti alla data di adozione del POC, indipendentemente da eventuali indici edificatori già utilizzati per il lotto di riferimento in interventi edificatori previsti dai precedenti strumenti urbanistici comunque definiti.

Prezzo base d'asta: € 149.773,45

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Violi, piano T Nuda proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terra di edificio di maggiore consistenza di 3 piani fuori terra, con accesso tramite resede a comune dalla via Francesca (denominata anche via Francesca Vergine dei Pini) e composto da locale destinato a cucina, camera, wc, ripostiglio/sottoscala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia, ricade nel Piano Operativo Comunale adottato, in zona A2.2, mentre l'immobile è censito come "Edificio di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.)". art. 30.1.2 - Struttura di impianto storico del capoluogo-SOTTOZONA "A2" 1. Le zone A2 identificano la struttura di impianto storico del Capoluogo: il nucleo originario della Città bassa raccolto attorno al sistema delle piazze centrali; le espansioni lineari ottonecentesche; gli edifici isolati di particolare pregio. 2. In relazione alle origini ed alle specifiche caratteristiche le zone A2 si distinguono in: -zone A2.1 che individuano il nucleo originario del capoluogo, -zone A2.2 che individuano le espansioni storiche del capoluogo formatesi lungo gli assi viari che convergono sulle piazze, -zone A2.3 che identificano gli edifici ed i complessi edilizi di particolare pregio. 3. Per il nucleo originario del capoluogo (zone A2.1) valgono le seguenti



disposizioni: •per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali; •interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo; •sugli immobili privi di valore posti nelle zone A2.1 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, incluse le addizioni funzionali, •non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate,edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.), •e` prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle formazioni arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale; l'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere assoggettata ad autorizzazione comunale. •interventi diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze. •Le piazze centrali del capoluogo, il tessuto edilizio del centro storico, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A2.1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica; 4. Per i tessuti lineari del capoluogo (zone A2.2) valgono le seguenti disposizioni: •per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali salvo nei casi espressamente indicate ai punti successivi; •per gli edifici E.E.V. e E.S.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attivita` produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 15% della SE ed al 50% del RC se compatibili con la tutela degli elementi di valore; •per gli edifici E.P.V. e` ammessa la sostituzione edilizia, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il IC preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale; •per gli edifici E.P.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attivita` produttiva, sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al 20% della SE esistente, purché non si superi il 50% del IC e le altezze preesistenti o circostanti; •gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; •nel caso di interventi di ampliamento e` esclusa la formazione di nuove unita` edilizie autonome e distaccate dalle esistenti; •non e` ammesso l'insediamento di nuove attivita` produttive; sugli immobili gia` destinati ad attivita` produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile; •la realizzazione di posti auto scoperti e` consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; •per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze. 5. Per gli edifici isolati di particolare pregio del capoluogo (zone A2.3) valgono le seguenti disposizioni: • Si applicano le disposizioni relative alle zone A2.1 di cui al precedente comma 3. Per l'edificio, valgono le seguenti norme art. 27.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.) 1. Corrispondono agli edifici che anche se realizzati prima del 1954 sono privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria. Interventi ammessi 2. Su tali immobili o complessi edilizi E.S.V. sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 25 delle presenti norme, oltre gli interventi di cui al successivo comma 5 e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza. 3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade. 4. Per i fabbricati E.S.V. ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017 5. La sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, e` ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.47.1.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 37.782,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
45 di 50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.773,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 481, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	165,58 mq
Stato conservativo:	L'edificio in cui è posto l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se presenta situazioni di degrado agli intonaci esterni al piano terra e alle parti in cemento armato di terrazzi e gronde. L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione pur non essendo mai stato oggetto di interventi di manutenzione alle opere di finitura ad eccezione del bagno.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato composto nel suo complesso da due unità ad uso abitativo oltre accessori, accessibile dalla viabilità pubblica tramite corte circostante il fabbricato e vano scale, tutti in comune alle unità immobiliari nelle quali è suddiviso e più precisamente appartamento posto al piano primo e composto al suo interno da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina/pranzo, due camere matrimoniali, una camera singola, disimpegno notte, un ripostiglio, un bagno e un w.c. oltre due terrazzi. Completa la proprietà cantina posta al piano terra, prima porta a destra entrando nel vano scale a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge. Dalla visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato sul bene oggetto di perizia		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Giacomo Leopardi, 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 708, Qualità Vigneto	Superficie	4,50 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo, l'area di presentava utilizzata e buono stato		
Descrizione:	Quota pari ad 1/2 di piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, in continuità con il resede confinante		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è in uso all'esecutato coniugato con **** Omissis ****, e ai comproprietari della residua quota di 1/2 **** Omissis **** e **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Francesca Violi, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	63,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in stato di manutenzione sufficiente ma non idoneo all'uso come abitazione in quanto privo di parte degli impianti, con presenza di umidità di risalita su alcune delle pareti.		
Descrizione:	Nuda proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terra di edificio di maggiore consistenza di 3 piani fuori terra, con accesso tramite resede a comune dalla via Francesca (denominata anche via Francesca Vergine dei Pini) e composto da locale destinato a cucina, camera, wc, ripostiglio/sottoscala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 15/03/2023

Reg. gen. 1404 - Reg. part. 166

Quota: 1/1

Importo: € 45.220,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.111,00

Interessi: € 9.109,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 13/06/2022

N° repertorio: 1244/2022

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 15/03/2023

Reg. gen. 1405 - Reg. part. 167

Quota: 1/1

Importo: € 67.829,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.166,00

Spese: € 13.663,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 13/06/2022

N° repertorio: 1244/2022

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/06/2024

Reg. gen. 3534 - Reg. part. 2289

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GIACOMO LEOPARDI, 30

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 15/03/2023

Reg. gen. 1404 - Reg. part. 166

Quota: 1/2

Importo: € 45.220,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.111,00

Interessi: € 9.109,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 13/06/2022

N° repertorio: 1244/2022

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 15/03/2023

Reg. gen. 1405 - Reg. part. 167

Quota: 1/2

Importo: € 67.829,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.166,00

Spese: € 13.663,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 13/06/2022

N° repertorio: 1244/2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/06/2024

Reg. gen. 3534 - Reg. part. 2289

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCESCA VIOLI, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 15/03/2023

Reg. gen. 1404 - Reg. part. 166

Quota: 1/1

Importo: € 45.220,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.111,00

Interessi: € 9.109,00





Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 13/06/2022
N° repertorio: 1244/2022

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 15/03/2023
Reg. gen. 1405 - Reg. part. 167
Quota: 1/1

Importo: € 67.829,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.166,00

Spese: € 13.663,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 13/06/2022

N° repertorio: 1244/2022

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/06/2024

Reg. gen. 3534 - Reg. part. 2289

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

