

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA_REV 01 DEL 01-02-2025

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	15
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	22

Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E.	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta arrotondato: € 107.000,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	30



INCARICO

In data 03/10/2024, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Gli immobili oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale posto a Monsummano Terme, via Carlo Marx 64:

BENE 1) appartamento per civile abitazione posto a piano terra lato nord-est-sud del fabbricato al quale si accede attraverso parti condominiali e composto da ingresso-angolo cottura, pranzo, disimpegno, due camere, bagno, w.c., ripostiglio, resede esclusivo.

Gli immobili si trovano in una zona residenziale-artigianale a circa 500m dalla piazza principale del Comune di Monsummano, dove sono presenti numerosi servizi e negozi di vario tipo.

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° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Gli immobili oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale posto a Monsummano Terme, via Carlo Marx 64:

BENE 2) Garage al quale si accede sia dall'esterno del fabbricato tramite rampa di accesso condominiale sia dall'interno attraverso parti condominiali. (vincolo pertinenziale).

Gli immobili si trovano in una zona residenziale-artigianale a circa 500m dalla piazza principale del Comune di Monsummano, dove sono presenti numerosi servizi e negozi di vario tipo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

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 CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

L'appartamento oggetto della procedura confina con via Carlo Marx, via Barni Abate, zone condominiali, sig. **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Il Garage oggetto della procedura confina con via Carlo Marx, via Barni Abate, zone condominiali, sig. **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Angolo cottura-soggiorno	19,30 mq	23,60 mq	1	23,60 mq	2,75 m	PT
Camera singola	10,45 mq	12,90 mq	1	12,90 mq	2,75 m	PT
Bagno	4,70 mq	5,60 mq	1	5,60 mq	2,75 m	PT
Camera Matrimoniale	14,30 mq	16,55 mq	1	16,55 mq	2,75 m	PT
W.C.	3,08 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,75 m	PT
Ripostiglio	1,24 mq	1,75 mq	1	1,75 mq	2,75 m	PT
Disimpegno	1,80 mq	2,10 mq	1	2,10 mq	2,75 m	PT
Resede esclusiva	71,20 mq	77,75 mq	0,09	7,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale				74,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale				25,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Si riporta in ALLEGATO 3 la visura storica catastale per immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Si riporta in ALLEGATO 3 la visura storica catastale per immobile.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	785	12		A3	8	4,5	74 mq	336,99 €	PT	

Corrispondenza catastale

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi risultante dal sopralluogo all'APPARTAMENTO e l'ultima planimetria catastale depositata presso il catasto Fabbricati è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza ad eccezione del seguente aspetto:

- la posizione della parete divisoria interna tra il vano angolo cottura-soggiorno e la camera singola direttamente adiacente nella realtà risulta spostato di 66 cm rispetto alla planimetria della VARIANTE (DIA 325 del 03-08-2005) aumentando la dimensione del vano angolo cottura-soggiorno e contestualmente riducendo la dimensione della camera singola che risulta comunque con sup. netta 10,45 mq > 9,0 mq.

Per la presentazione della nuova planimetria catastale sono necessari circa 1000,00 euro compreso iva ed oneri previdenziali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	785	2		C6	6	20 mq	25 mq	80,57 €	S1	

Corrispondenza catastale



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



In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi risultante dal sopralluogo del GARAGE e l'ultima planimetria catastale depositata presso il catasto Fabbricati è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza.



PRECISAZIONI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sugli immobili oggetto della presente esecuzione è attualmente registrato il seguente contratto di locazione riportato in ALLEGATO 8:

Contratto di locazione N. 918 SERIE 3T stipulato da **** Omissis **** con **** Omissis **** per la durata dal 01/05/2023 AL 30/04/2026, registrato il 11/05/2023 e quindi prima della trascrizione del PIGNORAMENTO del 18/09/2024.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sugli immobili oggetto della presente esecuzione è attualmente registrato il seguente contratto di locazione riportato in ALLEGATO 8:

Contratto di locazione N. 918 SERIE 3T stipulato da **** Omissis **** con **** Omissis **** per la durata dal 01/05/2023 AL 30/04/2026, registrato il 11/05/2023 e quindi prima della trascrizione del PIGNORAMENTO del 18/09/2024.



PATTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Si riportano in Allegato 7 i certificati di residenza e stato di famiglia del proprietario degli immobili sig. **** Omissis **** e dell'affittuario.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Si riportano in Allegato 7 i certificati di residenza e stato di famiglia del proprietario degli immobili sig. ****
Omissis **** e dell'affittuario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Il fabbricato di recente costruzione si trova in buone condizioni di manutenzione sia esternamente che internamente.

L'appartamento a PIANO TERRA oggetto della perizia si trova anch'esso in buone condizioni di manutenzione con gli impianti elettrico, idrico e termo-idraulico funzionanti.

Il garage a PIANO INTERRATO oggetto della perizia si trova in buone condizioni di manutenzione con impianto elettrico e punto luce funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Il fabbricato di recente costruzione si trova in buone condizioni di manutenzione sia esternamente che internamente.

L'appartamento a PIANO TERRA oggetto della perizia si trova anch'esso in buone condizioni di manutenzione con gli impianti elettrico, idrico e termo-idraulico funzionanti.

Il garage a PIANO INTERRATO oggetto della perizia si trova in buone condizioni di manutenzione con impianto elettrico e punto luce funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Gli immobili oggetto della presente perizia verranno trasferiti comprensivi delle quote millesimali delle parti comuni condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Gli immobili oggetto della presente perizia verranno trasferiti comprensivi delle quote millesimali delle parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno considerati trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno considerati trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato.

Come riportato nel TITOLO DI PROVENIENZA riportato in ALLEGATO 1, il garage risulta essere sottoposto a vincolo pertinenziale ai sensi della normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Il fabbricato in cui si trovano l'appartamento e il garage oggetto della presente perizia è stato costruito recentemente, negli anni 2004-2005.

Le fondazioni sono a travi rovesce in cemento armato, la struttura portante è in muratura di laterizio, i solai di interpiano e la copertura sono in latero-cemento. Il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Le pareti divisorie sono in laterizio forato. Tutti i locali per civile abitazione e gli spazi a comune sono intonacati con intonaco civile. Le pavimentazioni interne sono in gres, il portoncino di ingresso all'appartamento è blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera a taglio termico.

Nell'appartamento sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termo-idraulico con caldaia tipo termosingolo.

L'appartamento dispone di resede esclusiva in parte a marciapiede piastrellato ed in parte rifinito con erba sintetica.

Il Garage si trova al piano interrato dal quale si accede anche tramite scala condominiale per mezzo di porta pedonale di accesso in lamiera zincata. Risulta presente anche la porta basculante in lamiera per accesso carrabile. Il garage è dotato di impianto elettrico. Le pareti interne sono pitturate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Il fabbricato in cui si trovano l'appartamento e il garage oggetto della presente perizia è stato costruito recentemente, negli anni 2004-2005.

Le fondazioni sono a travi rovesce in cemento armato, la struttura portante è in muratura di laterizio, i solai di interpiano e la copertura sono in latero-cemento. Il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Le pareti divisorie sono in laterizio forato. Tutti i locali per civile abitazione e gli spazi a comune sono intonacati con intonaco civile. Le pavimentazioni interne sono in gres, il portoncino di ingresso all'appartamento è blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera a taglio termico.

Nell'appartamento sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termo-idraulico con caldaia tipo termosingolo.

L'appartamento dispone di resede esclusiva in parte a marciapiede piastrellato ed in parte rifinito con erba sintetica.

Il Garage si trova al piano interrato dal quale si accede anche tramite scala condominiale per mezzo di porta pedonale di accesso in lamiera zincata. Risulta presente anche la porta basculante in lamiera per accesso carrabile. Il garage è dotato di impianto elettrico. Le pareti interne sono pitturate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/05/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo del 15-11-2024 gli immobili oggetto della procedura risultano occupati dal conduttore del contratto di affitto sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il 22/04/1990, dalla compagna e dal figlio.

Il contratto di Locazione N. 918 SERIE 3T che si riporta in allegato risulta registrato a PESCIA il 11/05/2023 e quindi prima del Pignoramento del 18/09/2024, pertanto è opponibile alla procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

ANALISI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO PRIMA DEL PIGNORAMENTO

Per il contratto di locazione n.918 serie 3T stipulato con **** Omissis ****, registrato il 11/05/2023 e quindi prima del pignoramento del 18/09/2024, viene analizzato il giusto prezzo del canone di locazione secondo l'art. 2923 del c.c.. Il canone da contratto è di 500,00 euro/mensili.

1A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10)

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune Monsummano Terme, zona: Centrale/Capoluogo sud, cod. zona B2, microzona 1:

- per ABITAZIONI di tipo economico indicano valori MEDI di 5,65 euro/mq di superficie lorda;
- per BOX indicano valori MEDI di 3,95 euro/mq di superficie lorda.

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n.918 serie 3T del 11/05/2023 sono:

- Civile abitazione 74,0 mq;
- Box 25,0 mq;

Quindi:

$74,0 \times 5,65 + 25,0 \times 3,95 = 516,85$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$\frac{2}{3} \times 516,85$ euro = 344,57 euro < 500,00 euro

Valore INFERIORE rispetto a quello riportato nel contratto di locazione con canone mensile di 500,00 euro, pertanto il contratto di locazione n.918 serie 3T registrato il 11/05/2024 è da considerarsi opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/05/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo del 15-11-2024 gli immobili oggetto della procedura risultano occupati dal conduttore del contratto di affitto sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il 22/04/1990, dalla compagna e dal figlio.

Il contratto di Locazione N. 918 SERIE 3T che si riporta in allegato risulta registrato a PESCIA il 11/05/2023 e quindi prima del Pignoramento del 18/09/2024, pertanto è opponibile alla procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

ANALISI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO PRIMA DEL PIGNORAMENTO

Per il contratto di locazione n.918 serie 3T stipulato con **** Omissis ****, registrato il 11/05/2023 e quindi prima del pignoramento del 18/09/2024, viene analizzato il giusto prezzo del canone di locazione secondo l'art. 2923 del c.c.. Il canone da contratto è di 500,00 euro/mensili.

1A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10)

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune Monsummano Terme, zona: Centrale/Capoluogo sud, cod. zona B2, microzona 1:

- per ABITAZIONI di tipo economico indicano valori MEDI di 5,65 euro/mq di superficie lorda;
- per BOX indicano valori MEDI di 3,95 euro/mq di superficie lorda.

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n.918 serie 3T del 11/05/2023 sono:

- Civile abitazione 74,0 mq;
- Box 25,0 mq;

Quindi:

$74,0 \times 5,65 + 25,0 \times 3,95 = 516,85$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$\frac{2}{3} \times 516,85 \text{ euro} = 344,57 \text{ euro} < 500,00 \text{ euro}$

Valore INFERIORE rispetto a quello riportato nel contratto di locazione con canone mensile di 500,00 euro, pertanto il contratto di locazione n.918 serie 3T registrato il 11/05/2023 è da considerarsi opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2003 al 16/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LENZI RAFFAELE	29/07/2003	38554	19733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	07/08/2003	4538	2830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MANTELLASSI ELENA	17/12/2005	28812	4541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	13/01/2006	235	117
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2003 al 16/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO LENZI RAFFAELE	29/07/2003	38554	19733	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		PESCIA	07/08/2003	4538	2830	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO MANTELLASSI ELENA	17/12/2005	28812	4541	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		PESCIA	13/01/2006	235	117	
		Registrazione				
				Presso	Data	Reg. 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 30/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 11/09/2020
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 578

Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: NOTAIO BAFUNNO VINCENZO
Data: 09/11/2020
N° repertorio: 68793
N° raccolta: 28223

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 18/09/2024
Reg. gen. 5336 - Reg. part. 3535
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 30/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCIA il 11/09/2020
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 578
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: NOTAIO BAFUNNO VINCENZO
Data: 09/11/2020
N° repertorio: 68793
N° raccolta: 28223

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 18/09/2024
Reg. gen. 5336 - Reg. part. 3535
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Il fabbricato al cui interno si trovano l'appartamento e il garage, ai sensi del PIANO STRUTTURALE datato luglio 2023, si trova in ZONA T.R.2 TESSUTO A ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Il fabbricato al cui interno si trovano l'appartamento e il garage, ai sensi del PIANO STRUTTURALE datato luglio 2023, si trova in ZONA T.R.2 TESSUTO A ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

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. L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti presso gli uffici edilizia privata del Comune di Monsummano sono stati trovati i seguenti titoli edilizi relativi al fabbricato condominiale dove si trovano gli immobili oggetto della presente procedura:

- Permesso di Costruire n.75 del 09-08-2004;
- DIA 325 del 03-08-2005 (Variante);
- Pratica ABITABILITÀ N.58/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo all'APPARTAMENTO e le planimetrie di progetto dell'ultimo titolo edilizio è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza ad eccezione del seguente aspetto:

- la posizione della parete divisoria interna tra il vano angolo cottura-soggiorno e la camera direttamente adiacente nella realtà realizzata risulta spostato di 66 cm rispetto alla planimetria della VARIANTE (DIA 325 del 03-08-2005) aumentando la dimensione del vano angolo cottura-soggiorno e contestualmente riducendo la dimensione della camera singola che risulta comunque con sup. netta 10,45 mq > 9,0 mq.

Per la presentazione al Comune della planimetria aggiornata dello Stato legittimo occorrono circa 1500,00 euro compreso iva ed oneri previdenziali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

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. L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti presso gli uffici edilizia privata del Comune di Monsummano sono stati trovati i seguenti titoli edilizi relativi al fabbricato condominiale dove si trovano gli immobili oggetto della presente procedura:

- Permesso di Costruire n.75 del 09-08-2004;
- DIA 325 del 03-08-2005 (Variante);
- Pratica ABITABILITÀ N.58/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo del GARAGE e le planimetrie di progetto dell'ultimo titolo edilizio è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

In seguito alla richiesta di informazioni in merito alle spese condominiali l'amministratore del condominio comunica che il totale da versare alla data del 19-11-2024 (per l'appartamento e per il garage) è pari complessivamente a € 2.224,70 di cui :

€ 1.230,49 gest. 2023/24 (dal 01/10/23 al 30/09/24)

€ 150,89 gest. 2024/25 (rate ottobre e novembre 2024)

€ 810,32 quali lavori straordinari eseguiti al fabbricato

€ 33,00 spese personali per sbloccaggio doccia inquilina

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

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

In seguito alla richiesta di informazioni in merito alle spese condominiali l'amministratore del condominio comunica che il totale da versare alla data del 19-11-2024 (per l'appartamento e per il garage) è pari complessivamente a € 2.224,70 di cui :

€ 1.230,49 gest. 2023/24 (dal 01/10/23 al 30/09/24)

€ 150,89 gest. 2024/25 (rate ottobre e novembre 2024)

€ 810,32 quali lavori straordinari eseguiti al fabbricato

€ 33,00 spese personali per sbloccaggio doccia inquilina

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT

Gli immobili oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale posto a Monsummano Terme, via Carlo Marx 64: BENE 1) appartamento per civile abitazione posto a piano terra lato nord-est-sud del fabbricato al quale si accede attraverso parti condominiali e composto da ingresso-angolo cottura, pranzo, disimpegno, due camere, bagno, w.c., ripostiglio, resede esclusivo. Gli immobili si trovano in una zona residenziale-artigianale a circa 500m dalla piazza principale del Comune di Monsummano, dove sono presenti numerosi servizi e negozi di vario tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 785, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 103.600,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendite di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso una fonte indiretta. In particolare sono stati utilizzati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona B2 Fascia/zona Centrale/CAPOLUOGO SUD, Microzona 1 del Comune di Monsummano Terme (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1100 euro/mq e un valore massimo di 1400 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia e del buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore MASSIMO O.M.I. pari a 1400 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1

Gli immobili oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale posto a Monsummano Terme, via Carlo Marx 64: BENE 2) Garage al quale si accede sia dall'esterno del fabbricato tramite rampa di accesso condominiale sia dall'interno attraverso parti condominiali. (vincolo pertinenziale). Gli immobili si trovano in una zona residenziale-artigianale a circa 500m dalla piazza principale del Comune di Monsummano, dove sono presenti numerosi servizi e negozi di vario tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 785, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.500,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendite di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso una fonte indiretta. In particolare sono stati utilizzati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona B2 Fascia/zona Centrale/CAPOLUOGO SUD, Microzona 1 del Comune di Monsummano Terme (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "BOX" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 750 euro/mq e un valore massimo di 900 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia e del buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore MASSIMO O.M.I. pari a 900 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT	74,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 103.600,00	100,00%	€ 103.600,00
Bene N° 2 - Garage Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1	25,00 mq	900,00 €/mq	€ 22.500,00	100,00%	€ 22.500,00
Valore di stima					€ 126.100,00

Valore di stima: € 126.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per Contratto di Affitto opponibile alla procedura con scadenza il 30/04/2026	5,00	%
Oneri per vendita tramite asta giudiziaria e per regolarizzazione edilizia e catastale	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 107.000,00

Considerando che il contratto di affitto opponibile alla procedura scade il 30/04/2026 e quindi dopo 16 mesi dal termine per la consegna della presente perizia (30-12-2024) appare lecito considerare un deprezzamento modesto del 5%.

Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria e che sono presenti modeste difformità edilizie e catastali sull'appartamento oggetto della procedura è stato apportato un deprezzamento del 10%.

In tale deprezzamento sono comprese le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale pari a circa 1000,00 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale), le spese per l'aggiornamento della planimetria in comune pari a circa 1500,00 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale) e le per le spese condominiali arretrate pari a € 2.224,70 spese rilevate fino al 19-11-2024 come riportato in Allegato 11.

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

Ponte Buggianese, li 01/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pucci Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - ESTRATTO ULTIMI TITOLI EDILIZI E ABITABILITÀ
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOC FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATI ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - CONTROLLO AFFITTI REGISTRATI E CONTRATTO DI AFFITTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - Raccomandate ed email pec
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - VALORI OMI E BORSINO IMMOBILIARE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - SPESE CONDOMINIALI

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT

Gli immobili oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale posto a Monsummano Terme, via Carlo Marx 64: BENE 1) appartamento per civile abitazione posto a piano terra lato nord-est-sud del fabbricato al quale si accede attraverso parti condominiali e composto da ingresso-angolo cottura, pranzo, disimpegno, due camere, bagno, w.c., ripostiglio, resede esclusivo. Gli immobili si trovano in una zona residenziale-artigianale a circa 500m dalla piazza principale del Comune di Monsummano, dove sono presenti numerosi servizi e negozi di vario tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 785, Sub. 12, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato al cui interno si trovano l'appartamento e il garage, ai sensi del PIANO STRUTTURALE datato luglio 2023, si trova in ZONA T.R.2 TESSUTO A ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1

Gli immobili oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale posto a Monsummano Terme, via Carlo Marx 64: BENE 2) Garage al quale si accede sia dall'esterno del fabbricato tramite rampa di accesso condominiale sia dall'interno attraverso parti condominiali. (vincolo pertinenziale). Gli immobili si trovano in una zona residenziale-artigianale a circa 500m dalla piazza principale del Comune di Monsummano, dove sono presenti numerosi servizi e negozi di vario tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 785, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato al cui interno si trovano l'appartamento e il garage, ai sensi del PIANO STRUTTURALE datato luglio 2023, si trova in ZONA T.R.2 TESSUTO A ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI.

Prezzo base d'asta arrotondato: € 107.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 107.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, interno 3, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 785, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di recente costruzione si trova in buone condizioni di manutenzione sia esternamente che internamente. L'appartamento a PIANO TERRA oggetto della perizia si trova anch'esso in buone condizioni di manutenzione con gli impianti elettrico, idrico e termo-idraulico funzionanti. Il garage a PIANO INTERRATO oggetto della perizia si trova in buone condizioni di manutenzione con impianto elettrico e punto luce funzionanti.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale posto a Monsummano Terme, via Carlo Marx 64: BENE 1) appartamento per civile abitazione posto a piano terra lato nord-est-sud del fabbricato al quale si accede attraverso parti condominiali e composto da ingresso-angolo cottura, pranzo, disimpegno, due camere, bagno, w.c., ripostiglio, resede esclusivo. Gli immobili si trovano in una zona residenziale-artigianale a circa 500m dalla piazza principale del Comune di Monsummano, dove sono presenti numerosi servizi e negozi di vario tipo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Carlo Marx, 64, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 785, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di recente costruzione si trova in buone condizioni di manutenzione sia esternamente che internamente. L'appartamento a PIANO TERRA oggetto della perizia si trova anch'esso in buone condizioni di manutenzione con gli impianti elettrico, idrico e termo-idraulico funzionanti. Il garage a PIANO INTERRATO oggetto della perizia si trova in buone condizioni di manutenzione con impianto elettrico e punto luce funzionanti.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare fanno parte di un fabbricato condominiale posto a Monsummano Terme, via Carlo Marx 64: BENE 2) Garage al quale si accede sia dall'esterno del fabbricato tramite rampa di accesso condominiale sia dall'interno attraverso parti condominiali. (vincolo pertinenziale). Gli immobili si trovano in una zona residenziale-artigianale a circa 500m dalla piazza principale del Comune di Monsummano, dove sono presenti numerosi servizi e negozi di vario tipo.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, INTERNO 3, PIANO PT

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 11/09/2020
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 578
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: NOTAIO BAFUNNO VINCENZO
Data: 09/11/2020
N° repertorio: 68793
N° raccolta: 28223

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 18/09/2024
Reg. gen. 5336 - Reg. part. 3535
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CARLO MARX, 64, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 11/09/2020
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 578
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: NOTAIO BAFUNNO VINCENZO
Data: 09/11/2020
N° repertorio: 68793
N° raccolta: 28223

Trascrizioni



• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 18/09/2024
Reg. gen. 5336 - Reg. part. 3535
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

