

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Cesare Battisti n.89, 51015, piano T-1-2	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2026 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.900,00	15

In data 14/04/2026, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometraginanni@virgilio.it;geometraginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2026 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 Cesare Battisti n.89, 51015, piano T-1-2

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Cesare Battisti, detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione con ingresso proprio dal n.c.89 della detta Via, composto al piano terra da piccolo ingresso e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da pianerottolo, cucina (anziché camera), soggiorno, camera (anziché cucina), bagno, piccolo ripostiglio adiacente alla cucina con acquaio e scalini di accesso al piano secondo sottotetto; al piano secondo sottotetto da soffitta non praticabile, con copertura parzialmente crollata.

Si precisa che la destinazione dei locali di fatto differisce da quanto rappresentato nella documentazione urbanistica e catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Cesare Battisti n.89, 51015, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipo-catastale è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Cesare Battisti, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	52,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione si sviluppa al piano primo e presenta un'altezza di ml.3,48 nella cucina, di ml.3,43 nel soggiorno e ml. 2,79 nella camera e nel bagno; la soffitta ha un'altezza in colmo di circa ml.1,50 con tetto parzialmente crollato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2005 al 16/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4

		Superficie catastale Totale: 62 mq; Totale escluse aree scoperte 61 mq Rendita € 144,61 Piano T-1-2
--	--	---

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	570	2		A3	4	4	mq.62; Totale escluse aree scoperte 61 mq	144,61 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi, in quanto alcuni vani presentano una diversa destinazione d'uso (cucina in luogo della camera), soggiorno (in luogo della cucina); si precisa che la destinazione dei locali differisce anche dai grafici allegati alla concessione a sanatoria.

Il bene pignorato risulta rappresentato nella planimetria di variazione protocollo n.n. 60258/C del 15 dicembre 1992, a seguito della quale sono stati attribuiti i dati di classamento sopra riportati.

L'adempimento dell'aggiornamento catastale sarà assunto dalla parte aggiudicataria, in conseguenza alla pratica edilizia per le opere necessarie ai fini igienico sanitari.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 6 maggio 2026, erano presenti il custode giudiziario ed il signor **** Omissis **** che abita nell'immobile.

Si precisa che l'immobile è abitato, senza titolo, dal signor **** Omissis ****, come riportato nel paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile".

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il fabbricato nel suo insieme è composto da due unità immobiliari, un negozio al piano terra di altrui proprietà e dall'appartamento pignorato, posto al piano primo, oltre ingresso e scala esclusivi al piano terra e soffitta non praticabile al piano secondo sottotetto.

Il fabbricato è in aderenza sul lato nord ad una schiera di fabbricati di remota costruzione, pertanto il trasferimento comprenderà impianti e parti comuni che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi tali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento in oggetto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù attive e passive esistenti, in particolare si precisa che il fabbricato è dotato di un unico contatore dell'energia elettrica, a servizio del negozio al piano terra e dell'abitazione in oggetto; il contatore è posizionato nel piccolo ingresso al piano terra, nel detto ingresso c'è una porta interna che conduce al negozio di altrui proprietà.

Per quanto riguarda i livelli citati nel titolo di provenienza si rimanda a quanto descritto al paragrafo "provenienza ventennale"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali in muratura tradizionale con intonaci e tinteggiatura ammalorata e datata;

Solai: in laterizio;

Copertura: in legno e laterizio a due falde, parzialmente crollata;

Materiali di finitura

Pavimenti in graniglia; scala in unica rampa, per accesso al piano primo, con alzate e pedate in marmo.

Bagno pavimento in graniglia e rivestimento in piastrelle di ceramica, con cassetta wc esterna, boiler elettrico per acqua calda con impianto esterno alla muratura;

Infissi esterni: portoncino d'ingresso in legno e vetri, finestra del bagno in alluminio anodizzato privo di persiana, finestre sul fronte strada in legno con avvolgibili in legno danneggiati; finestre tergal in legno con persiane in legno gravemente danneggiati;

Scala di accesso alla soffitta realizzata con tavole di legno, poco agevoli per la dimensione dell'alzata.

Pareti con tinteggiatura deteriorata e intonaco distaccato a causa delle infiltrazioni provenienti dalla copertura

ed in parte dalle finestre, presenza di muffa sulle pareti interne tergalì.
Impianto elettrico e idrico in parte sottotraccia;
Impianto termico assente, gli ambienti vengono riscaldati con stufetta elettrica.
Finiture datate ed in mediocri condizioni di manutenzione.
Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CESARE BATTISTI N.89, 51015, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene risulta abitato dal signor **** Omissis ****, senza titolo; da accertamenti effettuati dall'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, a seguito della richiesta protocollata in data 22/04/2026 Prot. n. 29826, l'Ufficio Territoriale di Pescia, con nota del 22.05.2026 ha precisato che non risultano registrati atti di locazione a nome di **** Omissis **** sull'immobile sito in MONSUMMANO TERME IN VIA CESARE BATTISTI.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Il bene in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis ****, con i seguenti titoli:

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 22 aprile 1999, repertorio n. 26360/12291, registrato a Pescia il giorno 11 maggio 1999 al n.168, trascritto a Pescia il 29 aprile 1999 al n. 1263 di registro particolare; (con il quale ha acquistato, dalla società **** Omissis ****, la piena proprietà sui mappali 570 sub.1 di cat.C/1 e 570 sub.2 di cat. A/4, rappresentati nelle planimetrie di variazione del 15 dicembre 1992 protocollo n. 60258/C, con le quali hanno assunto i seguenti identificativi provvisori 570 sub.A (negoziò) e 570 sub.B (appartamento); in atto sono riportati, tra altre formalità i seguenti gravami:
 - trascrizioni di pignoramento n.1261 del 4 giugno 1994 e n.955 del 6 maggio 1994 con la seguente precisazione che l'atto non produrrà effetto nel confronti dei creditori;
 - livello a favore del Comune di Monsummano Terme;
 - livello a favore di **** Omissis ****;

- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia, in data 8 marzo 2005, repertorio n. 559,

trascritto a Pescia il 1 giugno 2005 al n. 1564 di registro particolare; assegnazione al comproprietario **** Omissis ****, la quota di 1/4 sui mappali 570 sub.1 di cat.C/1 e 570 sub.2 di cat. A/4, in ambito della procedura esecutiva RG. n.885/1998, promossa nei confronti del signor **** Omissis ****.

CRONISTORIA

Alla società **** Omissis ****, quanto sopra era pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi in data 1° ottobre 1996, repertorio n. 20056, registrato a Pescia il 21 ottobre 1996 al n. 1126 serie IV, trascritto a Pescia il giorno 11 ottobre 1996 al n. 2263 del registro particolare, per acquisto dai signori **** Omissis ****, per la quota di 3/4 e **** Omissis ****, per la quota di 1/4...in atto sono riportati, tra altre formalità i seguenti gravami:

- trascrizioni di pignoramento n.1261 del 4 giugno 1994 e n.955 del 6 maggio 1994 con la seguente precisazione che l'atto non produrrà effetto nel confronti dei creditori;
- livello a favore del Comune di Monsummano Terme;
- livello a favore di **** Omissis ****.

Ai signori **** Omissis **** pervenuti con i seguenti titoli:

- successione del signor **** Omissis ****, apertasi in data 18 ottobre 1984, denuncia registrata a Pescia il 17 aprile 1985 al n. 54 vol. 64, trascritta a Pescia il 26 settembre 1985 al n. 1751 di registro particolare; devolutasi per legge la quota di 1/2 in favore del coniuge **** Omissis ****;
- alla signora **** Omissis ****, la residua quota di 1/2, per atto Notaio Giovanni Massari del 28 agosto 1951, registrato a Pescia il 13 settembre 1951 al vol.162 n.251, trascritto a Pescia il 20 settembre 1951 al vol.319 n. 902 del registro particolare.

PRECISAZIONI IN MERITO AI LIVELLI SOPRACITATI:

- non è stato possibile reperire la formalità relativa al livello a favore del Comune di Monsummano Terme;
- l'ipoteca a garanzia di livello a favore dei signori **** Omissis ****, risulterebbe iscritta a Pescia in data 21/02/1941 al n.11 di reg.part., successivamente surrogata a favore dei signori **** Omissis **** ed in parte affrancata con verbale di conciliazione del Tribunale di Pistoia in data 07/08/1954, trascritto a Pescia il 12/07/1955 al n. 782 del reg.part. ed annotato a margine della nota di iscrizione in data 16/07/1955 al vol.51 n.169 r.p. di cui non è stata reperita la relativa formalità.

In merito ai suddetti livelli non risultano rinnovazioni ai titolari dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità immobi aggiornate al 16/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Pescia il 12/06/2025
Reg. gen. 3299 - Reg. part. 575
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 06/06/2005

N° repertorio: 44636

N° raccolta: 23503

Note: Iscrizione in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Pescia il 17 giugno 2005 al n. 855 di reg.part. L'ipoteca in rinnovazione grava il map.570 sub.2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 29/01/2026

Reg. gen. 459 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione beni delle formalità sopra descritte, per le annotazioni risultano i seguenti oneri:

-restrizione beni ipoteca volontaria n.575 del 12/06/2025: Euro 35,00;

-restrizione beni trascrizione verbale di pignoramento immobili, n.339 del 29/01/2026: Euro 35,00, Euro 200,00 ed Euro 59,00, per complessivi Euro 294,00;

Totale complessivo Euro 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto risulta:

in base alla Normativa Piano Operativo Approvato con delibera Consiglio Comunale n.10 del 19/04/2026 individuato nella scheda n.477:

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

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 4 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. 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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., a seguito delle ricerche effettuate dal personale dell'archivio del Comune di Monsummano Terme, a nome dei legittimi proprietari, è emerso quanto segue:

il fabbricato in oggetto risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente interessato dai seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 55 del 27 aprile 1982, per cambio di destinazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 222 del 4 settembre 1996, ai sensi della L.47/85.

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 seguito al sopralluogo effettuato in data 6 maggio 2026, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Concessione in sanatoria n.222 del 1996, sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti nelle tolleranze di legge, da evidenziare in sede di presentazione della pratica edilizia relativa alle opere di manutenzione straordinaria, necessarie per rendere l'abitazione funzionale ai fini igienico sanitari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di pignoramento, pur non compreso in un condominio, per conformazione condivide alcune porzioni comuni, che dovranno quindi essere gestite congiuntamente con i confinanti, in particolare i seguenti elementi quali: il tetto, i muri perimetrali e gli impianti in condivisione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Cesare Battisti n.89, 51015, piano T-1-2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Cesare Battisti, detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione con ingresso proprio dal n.c.89 della detta Via, composto al piano terra da piccolo ingresso e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da pianerottolo, cucina (anziché camera), soggiorno, camera (anziché cucina), bagno, piccolo ripostiglio adiacente alla cucina con acquaio e scalini di accesso al piano secondo sottotetto; al piano secondo sottotetto da soffitta non praticabile, con copertura parzialmente crollata. Si precisa che la destinazione dei locali di fatto differisce da quanto rappresentato nella documentazione urbanistica e catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 31.000,00

* Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia e ubicazione comparabili con quella del bene oggetto di stima. Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione: zona capoluogo nord-est;
- consistenza, conformazione e distribuzione del bene, sprovvisto di parcheggio proprio;
- stato manutentivo e conservativo: in mediocre stato conservativo;

Quotazioni borsino immobiliare: abitazioni in stabili di fascia inferiore alla media di zona: valore minimo Euro/mq. 934,00; valore medio Euro 1018,00; valore massimo Euro 1.102,00.

-Quotazioni di compravendite nella zona:

- Atto not.F.Volkhart del 28/06/2026 rep.30167/14129, appartamento al piano terzo ed ultimo in Via Mazzini, superficie catastale mq.68, costruzione ante 1967, con ristrutturazione anno 1984, prezzo Euro 61.000,00 (circa euro 900,00/mq.)

Atto not.F.Giffone del 09/07/2026 rep.1894/1583, appartamento al piano terra con corte, superficie catastale mq. 88, in Via Boninsegni, costruzione ante 1967, con opere di manutenzione straordinaria anno 2026, prezzo Euro 65.000,00 (circa euro 740,00/mq.)

Atto not.M.Paggi del 23/07/2026 rep.10975/7532, appartamento al piano primo, superficie catastale mq. 80 e posto auto superficie mq.11, in Via Matteotti, costruzione ante 1967, con opere di manutenzione straordinaria anno 2004, prezzo Euro 70.000,00 (circa euro 830,00/mq.)

Atto not.R.Monteroppi del 29/07/2026 rep.6974/5087, appartamento al piano primo, superficie catastale mq. 95 e posto auto superficie mq.13, in Via Mazzini, costruzione anno 1992-1993, prezzo Euro 60.000,00 (circa euro 600,00/mq.)

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie ed il mediocre stato di

conservazione, la sottoscritta ritiene assumere il valore di mercato pari ad Euro 500,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Cesare Battisti n.89, 51015, piano T-1-2	62,00 mq	500,00 €/mq	€ 31.000,00	100,00%	€ 31.000,00
Valore di stima:					€ 31.000,00

Valore di stima: € 31.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 27.900,00

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.

Pistoia, li 05/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ginanni Mirna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1-estratto mappa
- ✓ Altri allegati - 2-visura storica



- ✓ Altri allegati - 3-planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 4-Conc.Sanatoria
- ✓ Altri allegati - 5-scheda edificio
- ✓ Altri allegati - 6-documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 7-ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 8-livello del 1941 e surroga



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Cesare Battisti n.89, 51015, piano T-1-2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Cesare Battisti, detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione con ingresso proprio dal n.c.89 della detta Via, composto al piano terra da piccolo ingresso e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da pianerottolo, cucina (anziché camera), soggiorno, camera (anziché cucina), bagno, piccolo ripostiglio adiacente alla cucina con acquaio e scalini di accesso al piano secondo sottotetto; al piano secondo sottotetto da soffitta non praticabile, con copertura parzialmente crollata. Si precisa che la destinazione dei locali di fatto differisce da quanto rappresentato nella documentazione urbanistica e catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto risulta: in base alla Normativa Piano Operativo Approvato con delibera Consiglio Comunale n.10 del 19/04/2026 individuato nella scheda n.477: Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.) - art. 27.4 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 4 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 27.900,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2026 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.900,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Cesare Battisti n.89, 51015, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Cesare Battisti, detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione con ingresso proprio dal n.c.89 della detta Via, composto al piano terra da piccolo ingresso e scala di accesso al piano superiore; al piano primo da pianerottolo, cucina (anziché camera), soggiorno, camera (anziché cucina), bagno, piccolo ripostiglio adiacente alla cucina con acquaio e scalini di accesso al piano secondo sottotetto; al piano secondo sottotetto da soffitta non praticabile, con copertura parzialmente crollata. Si precisa che la destinazione dei locali di fatto differisce da quanto rappresentato nella documentazione urbanistica e catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		