

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parlanti Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 20/11/2023, il sottoscritto Geom. Parlanti Aldo, con studio in Via Toscanini, 8 - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email studioparlanti@gmail.com, PEC aldo.parlanti@geopec.it, Tel. 333 7254184, Fax 0572 951535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Sant'Andrea n. 411, scala interna, piano terra e primo

Terratetto elevato su due piani fuori terra, facente parte di più ampio caseggiato, disimpegnato da scala interna e corredato da resede esclusiva sul fronte e sul retro. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio e w.c., al piano primo raggiungibile da scala interna da disimpegno, due camere e bagno, il tutto corredato al piano terra da resede esclusiva sul fronte ed altra piccola resede sul retro. Si accede all'unità immobiliare tramite corte comune collegata con la pubblica via Sant'Andrea.

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

Si precisa che porzione del piano terra, esattamente quella sul retro composta da locale di sgombero, ripostiglio e w.c., risulta abusiva e non sanabile pertanto dovrà essere demolita.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Sant'Andrea n. 411, scala interna, piano terra e primo

## 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corte comune, salvo se altri e/o diversi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
civile abitazione piano terra	37,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,75 m	terra
abitazione piano primo	39,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,22 m	primo
resede sul fronte	36,00 mq	36,00 mq	0,20	5,40 mq	0,00 m	terra
resede sul retro	32,00 mq	32,00 mq	0,15	4,80 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,20 mq</b>		

Nella consistenza immobiliare non si inserisce la porzione in ampliamento al piano terra di circa mq. 19,00 in quanto non regolarizzabile da un punto di vista urbanistico. Tale superficie sarà computata come resede. Al piano terra i soffitti sono del tipo a volta con altezza minima ml. 2,75 e massima di ml. 2,90, il piano primo presenta soffitti a tetto con altezze che variano da ml. 2,65 a ml. 3,45.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo foglio di mappa 30 mappale 117 sub 4 unito al mappale 520 sub 3 categoria A/3 classe 8 vani 6,5 rendita € 486,76 deriva da variazione per divisione del 26/04/2010 Pratica n. PT0047038 del precedente identificativo mappale 117 sub 4 unito al mappale 520 sub 3 ed al mappale 281 sub 6 e 9. Quest'ultimo derivato da variazione per fusione del 15/04/2009 Pratica n. PT0060470 del precedente identificativo mappale 117 sub 4 unito al mappale 520 sub 1 oggetto di varie variazioni e specificatamente: variazione del 13/02/2009 Pratica n. PT0023209 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, variazione del 28/02/2002 Pratica n. 28343 per diversa distribuzione degli spazi interni-



ristrutturazione, variazione del 26/03/2001 Pratica n. 46652 per diversa distribuzione degli spazi interni-  
ristrutturazione, variazione per frazionamento del 30/11/1999 n. D02778, ed infine costituzione  
dell'originario identificativo mappale 117 dub 1 del 05/08/1999 n. A01986.

Gli attuali identificativi mappale 281 subalterni 6 e 9 categoria F/1 rispettivamente di mq. 36 e 13 derivano  
entrambi da divisione del 26/04/2010 Pratica n. PT0047038 del precedente identificativo mappale 281 sub 6  
e 9 unito al mappale 117 sub 4 e mappale 520 sub 3.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	117	4		A3	8	6,5	127 mq	486,76 €	terra e primo	520 sub 3
	30	281	6		F1		36			terra	
	30	281	9		F1		13			terra	

### Corrispondenza catastale

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

L'attuale planimetria catastale deposita all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 26/04/2010 protocollo n. PT0047038 risulta conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia sarà necessario nella fase di demolizione della porzione in ampliamento presentare un aggiornamento catastale con tipo mappale a demolizione, nuovo elaborato planimetrico e nuova planimetria catastale, per una spesa comprensiva di onorari, diritti catastali ed oneri fiscali di circa € 2.500,00.

### PRECISAZIONI

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

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Risulta parte comune la corte di accesso identificata nel foglio di mappa 30 dal mappale 281 sub 1 quale b.c.n.c. a tutti i subalterni dei mappali 281, 520, 521, 522, 523 e 117, così come riportato sull'elaborato planimetrico del 20/03/2014 protocollo n. PT0018599.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta struttura portante in muratura e mattoni, solai del tipo a volte, copertura in latero-cemento del tipo a capanna, facciate intonacate. Internamente sono presenti rifiniture di media qualità, quali pavimenti in cotto, bagni con rivestimento in ceramica, porte interne in legno, infissi in legno con persiane. Impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni in ghisa, è presente impianto di condizionamento.

I resedi sono pavimentati e recintati, sul fronte è presente tettoia di accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato senza titolo, salvo dispensa alla liberazione della precedente Procedura 90/2018, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/2003 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	03/02/2003	25561	5706
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pescia	04/02/2003	709	441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/2003 al 23/02/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	02/07/2003	38238	19558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	08/07/2003	3763	2366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2004 al 13/10/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	27/04/2004	41022	21269
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	14/05/2004	2818	1638
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	12/05/2004	180	
Dal 14/10/2004 al 02/12/2014	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Donato Grazioso	14/10/2004	84897	4660
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	09/11/2004	6666	4076
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2009 al 02/12/2014	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	24/02/2009	54407	30409

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	05/03/2009	1044	642
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/12/2014 al 08/08/2021	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Marrese	03/12/2014	128622	13348
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	16/12/2014		3979
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 09/08/2021	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	09/08/2021	673	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	27/10/2021	5922	3937
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

Si allega Decreto di Trasferimento del 09/08/2021 Tribunale di Pistoia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 13/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 18/01/2023  
Reg. gen. 304 - Reg. part. 36  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.260,26  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 09/01/2023  
N° repertorio: 58

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 30/10/2023  
Reg. gen. 6174 - Reg. part. 4122  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona E1 Aree ad agricoltura promiscua normate dall'art. 87 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, mentre nel Regolamento Urbanistico adottato ricade in zona E3 Sistema Pedecollinare dell'agricoltura promiscua normate dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione adottate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero caseggiato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta antecedente al 01/09/1967. Per opere di demolizione e ricostruzione annessi agricoli è stata rilasciata concessione edilizia n. 41 del 10/03/1981, pratica 331/80. Per opere di risistemazione di recinzione esistente lungo la Via Sant'Andrea è stata presentata DIA in data 24/07/1999 col n. 140/1999. infine per opere di deruralizzazione da rurale a civile abitazione è stata presentata DIA in data 17/12/2009 prot. n. 23.131 quale pratica edilizia n. 306/2009 con dichiarazione di fine

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, trova la sua prima rappresentazione nella concessione edilizia n. 41 del 10/03/1981, ma non nella attuale consistenza e destinazione, successivamente con la DIA del 17/12/2009 si è provveduto alla sola deruralizzazione senza tuttavia regolarizzare le modifiche sopravvenute rispetto alla raffigurazione iniziale della citata concessione edilizia 41/1981.

Rispetto a tale titolo originario si riscontrano infatti un ampliamento al piano terra sul retro oltre ad altre modifiche interne ed alle aperture esterne.

Si ritiene pertanto necessario un intervento di regolarizzazione urbanistica consistente sia in opere di ripristino (demolizione della porzione in ampliamento sul retro poiché non arreca pregiudizio statico al resto dell'edificio) sia tramite la sanatoria delle modifiche interne e prospettiche, il tutto con la presentazione di pratiche edilizie quali accertamento di conformità e SCIA per demolizione.

Si quantifica un costo per l'intervento di demolizione di circa € 10.000,00 comprensivo di demolizione, smaltimento e spese tecniche. Si quantifica inoltre un costo per la pratica di sanatoria di circa € 10.000,00 comprensivo di sanzione urbanistica, sanzione paesaggistica ed onorari tecnici.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Sant'Andrea n. 411, scala interna, piano terra e primo

Terratetto elevato su due piani fuori terra, facente parte di più ampio caseggiato, disimpegnato da scala interna e corredato da resede esclusiva sul fronte e sul retro. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio e w.c., al piano primo raggiungibile da scala interna da disimpegno, due camere e bagno, il tutto corredato al piano terra da resede esclusiva sul fronte ed altra piccola resede sul retro. Si accede all'unità immobiliare tramite corte comune collegata con la pubblica via Sant'Andrea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 117, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 520 sub 3 - Fg. 30, Part. 281, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 30, Part. 281, Sub. 9, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 99.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di

stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

#### 1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Comune di Monsummano Terme - zona frazioni Pedecollinari e di pianura - con tipologia di abitazioni in stabili di seconda fascia viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.016,00.

In via prudente consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.016,00 - 10,00 % = € 914,40.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Monsummano Terme zona suburbana per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.150,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudente consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.150,00 - 10,00 % = € 1.035,00.

Valore medio da fonti indirette: € 974,70

#### 2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudente di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. ...,00, di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di trilocale Monsummano Terme zona Cintolese, con ingresso indipendente e posto auto, in buono stato;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 92.000,00 - 10,00 % = € 82.800,00

superficie commerciale convenzionale: mq. 75,00

Valore al mq. = € 82.800,00 / 75,00 = € 1.104,00

b) Offerta di vendita di quadrilocale in Monsummano Terme via La Rave, condizioni abitabile:

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 89.000,00 - 10,00 % = € 80.100,00

Superficie commerciale convenzionale = mq. 75,00

Valore stimato al mq. = € 80.100,00 / 75,00 = € 1.068,00

Valore medio da fonti dirette: € (1.104,00 + 1.068,00) / 2 = € 1.086,00

#### 3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 974,70 + 1.086,00) / 2 = € 1.030,35

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 118,20 x €/mq 1.030,35 = € 121.787,37

Decremento per regolarizzazione catastale ed urbanistica (€ 22.500,00)

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 121.787,37 - 22.500,00 = € 99.0000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Monsummano Terme (PT) - Via Sant'Andrea n. 411, scala interna, piano terra e primo	118,20 mq	0,00 €/mq	€ 99.000,00	100,00%	€ 99.000,00
Valore di stima:					€ 99.000,00

Valore di stima: € 99.000,00

**Valore finale di stima: € 99.000,00**

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.

Massa e Cozzile, li 26/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Parlanti Aldo

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Sant'Andrea n. 411, scala interna, piano terra e primo  
Terratetto elevato su due piani fuori terra, facente parte di più ampio caseggiato, disimpegnato da scala interna e corredato da resede esclusiva sul fronte e sul retro. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio e w.c., al piano primo raggiungibile da scala interna da disimpegno, due camere e bagno, il tutto corredato al piano terra da resede esclusiva sul fronte ed altra piccola resede sul retro. Si accede all'unità immobiliare tramite corte comune collegata con la pubblica via Sant'Andrea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 117, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 520 sub 3 - Fg. 30, Part. 281, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 30, Part. 281, Sub. 9, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona E1 Aree ad agricoltura promiscua normate dall'art. 87 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, mentre nel Regolamento Urbanistico adottato ricade in zona E3 Sistema Pedecollinare dell'agricoltura promiscua normate dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione adottate.

**Prezzo base d'asta: € 99.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00**

Bene N° 1 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Sant'Andrea n. 411, scala interna, piano terra e primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 117, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 520 sub 3 - Fg. 30, Part. 281, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 30, Part. 281, Sub. 9, Categoria F1	<b>Superficie</b>	118,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Terratetto elevato su due piani fuori terra, facente parte di più ampio caseggiato, disimpegnato da scala interna e corredato da resede esclusiva sul fronte e sul retro. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio e w.c., al piano primo raggiungibile da scala interna da disimpegno, due camere e bagno, il tutto corredato al piano terra da resede esclusiva sul fronte ed altra piccola resede sul retro. Si accede all'unità immobiliare tramite corte comune collegata con la pubblica via Sant'Andrea.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 18/01/2023  
Reg. gen. 304 - Reg. part. 36  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.260,26  
Rogante: Tribunale di pistoia  
Data: 09/01/2023  
N° repertorio: 58

## Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 30/10/2023  
Reg. gen. 6174 - Reg. part. 4122  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

