

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.550,08	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

In data 12/12/2024, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica@studiotecnicoacci.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - PIAZZA FERDINANDO MARTINI, N°187, piano 1°

DESCRIZIONE

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI ALLA #SIG.RA [REDACTED] sopra porzione di un più fabbricato condominiale elevato di N°3 Piani fuori terra oltre Piano sottotetto avente destinazione promiscua, sito in Comune di Monsummano Terme (PT), Piazza Ferdinando Martini, N°187 e, più precisamente studio professionale occupante l'intero Piano primo con annesso piccolo balcone sulla facciata principale.

In particolare, l'unità immobiliare in esame, raggiungibile direttamente dalla Piazza Ferdinando Martini, mediante ingresso principale, corridoio e scale condominiali, si compone di ampio ingresso/sala d'attesa, sei vani destinati ad ufficio, di cui uno con piccolo balcone che si affaccia sulla Piazza e, due fra loro comunicanti, oltre servizio igienico.

E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni -che sono, senza che la specificazione possa derogare alla generalità: ingresso condominiale al Piano Terreno, accesso al vano scale sempre condominiale.

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.

ZONA

La zona in cui si trova il fabbricato condominiale di cui l'unità ad uso ufficio fa parte, è costituita da edifici di valore storico ed architettonico multipiano, che conservano le caratteristiche e tipologie costruttive dell'epoca di costruzione, parzialmente interessati da interventi per lo più restaurativi almeno sulle facciate. Significando che gli immobili che si affacciano sulla Piazza Ferdinando Martini e, quelli collocati nelle immediate vicinanze hanno quale peculiarità il fatto che, mentre i Piani superiori sono destinati a residenze e/o studi professionali, il Piano Terreno è occupato da attività commerciali.

L'area in esame è ben servita da un punto di vista della viabilità, in considerazione del buon collegamento con i paesi limitrofi e, con il casello autostradale di Montecatini Terme.

La sua posizione strategica data dal fatto che è situata proprio nel centro cittadino di Monsummano Terme, vicinissima al Municipio e, quindi dotata di strutture e servizi pubblici, quali farmacie, scuole d'infanzia e di Primo e Secondo grado, attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie, banche, consente chiaramente una certa potenzialità sul mercato immobiliare, garantendone appetibilità commerciale.

* * *

Si evidenzia che l'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di posto auto, tuttavia è possibile sostare e/o parcheggiare le auto sia negli spazi blu che si ritrovano in tutta la Piazza sia lungo la strada di scorrimento e sue traverse.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - PIAZZA FERDINANDO MARTINI, N°187, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis ****, in data 27 Settembre 20243, riporta puntualmente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale che quelle relative alla identificazione catastale aggiornata e corretta del bene pignorato, oltre alle variazioni intervenute nel ventennio.

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)

Si evidenzia che la **** Omissis ****, al momento dell'acquisto del bene avvenuto con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia -ESECUZIONI IMMOBILIARI- in data 27 Settembre 2001, REP.N°940/2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 09 Ottobre 2001 al N°2759 REG.PART., risultava di Stato Civile NUBILE.

Sulla base delle informazioni assunte dal Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia, la Debitrice risulta attualmente di Stato Civile LIBERO.

CONFINI

Vano Scala e Disimpegno Condominiali, Affaccio su Piazza Ferdinando Martini, Affaccio su Vicolo Privato, Affaccio su cortile interno, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
UFFICIO	0,00 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	3,75 m	PRIMO
BALCONE	0,00 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				153,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione e, della pertinenza sono state calcolate mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U., confrontate con quelle indicate nell'elaborato grafico allegato alla Autorizzazione Edilizia N°102/1983 ed all'elaborato grafico contenuto nella domanda di Condonò Edilizio Protocollo N°12922 del 30 Settembre 1986, PRATICA N°2202/C.

Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio applicato al balcone, al fine della determinazione della superficie convenzionale, si riferisce che è stato attribuito un valore pari allo 0,25, che rappresenta la consuetudine locale, ma che rispecchia anche quanto suggerito dal sistema.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1984 al 19/07/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 121, Sub. 19 Categoria A10

		Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,84 Piano 1°
Dal 19/07/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 121, Sub. 19 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,84 Piano 1°
Dal 01/01/1992 al 29/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 121, Sub. 19 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 1.477,07 Piano 1°
Dal 29/05/2001 al 14/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 121, Sub. 19 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 1.477,07 Piano 1°
Dal 14/03/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 121, Sub. 24 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 1.861,83 Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 121, Sub. 24 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 166 mq Rendita € 1.861,83 Piano 1°

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

* * *

PRECISAZIONI CATASTALI

Al fine di una corretta narrazione delle variazioni castali intervenute, si precisa che l'unità immobiliare in esame, attualmente identificata al

CATASTO FABBRICATI del Comune di MONSUMMANO TERME

in FOGLIO DI MAPPA N°7, dal MAPPALE N°121 SUBALTERNO N°24,

giusta Planimetria a Variazione per Ampliamento del 14 Marzo 2002, Pratica N°35416 in atti dal 14 Marzo 2002 (N°1265.1/2002),

precedentemente trovava individuazione nella Planimetria a Variazione per Frazionamento e Fusione del 28 Novembre 1984 in atti dal 23 Luglio 1998 (N°568.1/1984), che costituiva il SUBALTERNO N°19 derivato dalla soppressione dell'originario SUBALTERNO N°5.

Di conseguenza l'informazione contenuta nel Decreto di Trasferimento, -il quale costituisce Titolo di Provenienza per la Debitrice-, circa il fatto che il bene trovava rappresentazione catastale in FOGLIO DI MAPPA N°7, dal MAPPALE N°121 SUBALTERNO N°5, con intestazione e consistenza non aggiornate, non corrisponde

alla situazione reale dell'epoca, in quanto all'unità immobiliare "de quo" era già stato assegnato il SUBALTERNO definitivo N°19 ed in ogni caso, semmai pur con consistenza non effettiva, doveva essere indicata la dicitura corretta "porzione del SUBALTERNO N°5".

* * *

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	121	24		A10	2	7	166 mq	1861,83 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato dei luoghi.

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'ex Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi con richiesta ed estrazione di copie. Successivamente è stato pianificato incontro con il Tecnico Responsabile delle Sanatorie Edilizie, per determinare la documentazione mancante necessaria al rilascio del Condonò Edilizio.

Sono stati inoltre richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole, il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia della Debitrice.

E' stata espletata presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia interrogazione allo scopo di individuare eventuali Contratti di Locazione riguardanti il bene in esame, stipulati dalla **** Omissis ****.

PATTI

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente (dal 1951 ad oggi), non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio condominiale del quale l'unità immobiliare interessata costituisce parte integrante, complessivamente si presenta in buono stato manutentivo sia per quanto riguarda le facciate e i cornicioni in corrispondenza delle aperture sia per quanto attiene alle parti interne quali, ingresso e scale condominiali. Si rileva tuttavia che la facciata principale che prospetta sulla Piazza, nella porzione che si sviluppa per tutta l'altezza del Piano Terreno presenta alcune zone sprovviste delle pietre che rivestono il paramento murario.

Con particolare riferimento all'ufficio è possibile affermare che lo stesso si trova in normali condizioni di manutenzione, solo bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria, oltre ad alcune criticità presenti nel soffitto del locale ufficio di passaggio e, nel bagno riconducibili a distacco tinteggiatura e/o intonaco, verosimilmente originate da infiltrazioni, che al momento sembrano risolti.

Significando tuttavia che le anomalie accertate, non pregiudicano in alcun modo la salubrità dei vani da un punto di vista igienico-sanitario.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta inserita in un più ampio contesto condominiale denominato Condominio "EGISTO", Piazza Ferdinando Martini, N°187 51015 MONSUMMANO TERME (PT), Codice Fiscale 91030760473, gestito dall'Amministratore Pro-Tempore **** Omissis ****, Codice Fiscale GDU MRA 57P12 G636 S, Piazza Ferdinando Martini, N°187 51015 MONSUMMANO TERME (PT)##.

Per quanto riguarda le parti comuni si richiamano espressamente le precisazioni contenute nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Agostino Stromillo in data 19 Luglio 1985, REP.N°10.844/FASC.N°3.480, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 22 Luglio 1985 al N°1415 Reg.Part., con particolare riferimento all'ingresso condominiale al Piano Terreno, accesso al vano scale sempre condominiale.

Facendo riferimento all'Art. 1117 del C.C., si riportano invece le parti dell'edificio da considerarsi comuni fra tutti i proprietari e, quindi suolo, fondazioni, muri maestri, facciate, tetto e scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di servitù gravanti il bene pignorato, né derivanti da Atti né rilevabili in loco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale che comprende il bene oggetto della presente stima immobiliare, è stato costruito in epoca remota. La sua edificazione infatti risulta precedente alla prima Legge Urbanistica del 1042.

Pur non conoscendo direttamente le caratteristiche dei materiali impiegati, è possibile affermare che proprio sulla base della ricostruzione storica riguardo alle modalità di esecuzione delle opere edili piuttosto che all'analisi della conformazione delle strutture, dello spessore dei muri, etc, le fondazioni presenti sono del tipo "continue" in muratura, le murature perimetrali in mattoni e pietre, mentre quelle di divisione realizzate più recentemente in mattoni pieni.

Si presume che i solai intermedi siano realizzati in laterizio e ferro e latero-cemento.

Le facciate esterne, interessate da interventi recenti di manutenzione ordinaria sono intonacate e tinteggiate, significando tuttavia che alcune zone comprese nell'area che si sviluppa per l'altezza del Piano Terreno unicamente riferite alla facciata principale, denotano la mancanza delle pietre di rivestimento.

L'ingresso condominiale ben tenuto, risulta pavimentato in mattonelle di forma rettangolare in cotto, così come gli ampi gradini che conducono alla scala di collegamento ai vari piani, rivestita in pietra serena.

Tutti i locali destinati ad ufficio così come l'ingresso/attesa ed il bagno ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati.

Come anticipato al Capitolo precedente "STATO CONSERVATIVO" sono state riscontrate alcune anomalie

- nel bagno riferibili al distacco della tinteggiatura e in parte dell'intonaco nel soffitto e per diramazione lungo la parete in prossimità del "pilastrino" (che verosimilmente contiene le tubazioni) a causa di infiltrazioni, che però sembrano, allo stato attuale, risolte;

- nel locale ufficio di passaggio per accedere agli altri due vani, riconducibile a distacco di intonaco in episodio contenuto sul soffitto.

I pavimenti dell'ingresso/sala attesa, ufficio di passaggio e, ufficio di collegamento (terrazzo chiuso) sono realizzati in piastrelle gommate di formato quadrato, di grandi dimensioni e colore beige, mentre nei restanti locali sono presenti le tipiche mattonelle di graniglia nei colori del marrone su sfondo chiaro, di formato quadrato e, grandi dimensioni.

Il vano destinato a ingresso/sala attesa e quello ricavato nel terrazzo chiuso a vetri, sono controsoffittati in legno.

Il bagno, rivestito con piastrelle gommate di formato quadrato e grandi dimensioni di colore beige, con rivestimento in ceramica di colore bianco con una piccola "greca" di colore arancione, è dotato di sanitari (wc e lavello) di normale qualità, comunque datati.

Gli infissi interni, di vecchia fattura con riquadro, sono realizzati in legno e, nonostante siano datati, risultano ben conservati ed ancora efficienti e funzionali.

La porta del bagno è in legno -non di pregio. e vetro lavorato, in normale stato di manutenzione.

La porta finestra che consente l'accesso al balcone sul prospetto principale e, tutte le finestre, sono in legno verniciato di colore bianco e vetro semplice e, presentano criticità legate alla vetustà ed alla mancata manutenzione, rilevabile soprattutto nella parte esterna.

Tutti gli infissi sono dotati di "scuroli" in legno e, di persiane in legno verniciate di colore verde, in mediocre stato conservativo e, quindi bisognose di interventi di restauro.

L'ufficio posto sul retro -con affaccio sul cortile- collegato a locale più grande, è stato ricavato mediante la chiusura di un terrazzo con parapetto in muratura sul quale sono stati posti in opera infissi in alluminio e copertura a "capanna" ad una sola falda.

Gli impianti esistenti, in parte "sottotraccia", in parte con canalina esterna, sono a norma rispetto alle Leggi vigenti all'epoca della loro realizzazione e dei vari interventi di ammodernamento.

L'unità in parola è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con termosifoni in ghisa verniciati di colore bianco, alimentato da caldaia murale posta nel bagno. A tal proposito si evidenzia che il **** Omissis ****, quale Amministratore Unico

della **** Omissis ****, nel corso del sopralluogo ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento non è funzionante, -pare che vi siano alcuni termosifoni che non trasmettono calore. Alla luce di queste informazioni è palese che l'Acquirente dovrà farsi parte diligente per le verifiche del caso ed eventuale riattivazione. Tutti i locali destinati ad ufficio sono provvisti di condizionatori/pompe di calore con macchine esterne e, in base alla dichiarazione del **** Omissis **** sono stati posti in opera dalla Parte Conduttrice. Tutte le utenze sono attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2023
- Scadenza contratto: 31/05/2029
- Scadenza disdetta: 31/05/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Non è in corso alcuna Causa per il rilascio dell'immobile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Si rileva che l'unità immobiliare ad uso ufficio risulta occupata dalla Società **** Omissis **** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], in virtù di Contratto di Locazione Immobile per Ufficio stipulato in data 31 Maggio 2023 ed in essere fino al 31 Maggio 2029, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescia il 07 Giugno 2023 al N°1075 Serie 3T. Il Contratto viene stipulato per la durata di 6 + 6 anni a partire dal 01 Giugno 2023 con prima scadenza il 31 Maggio 2029, rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza, più i beni di cui all'Allegato A) al presente Contratto, di cui si riporta il contenuto:

-1Scrivania in legno con otto cassetti cm 160x76;

- 1 Mobile da ufficio in legno due sportelli e due cassetti;
- 1 Panca in legno con schienale e braccioli di cm 200x65;
- 1 Portaombrelli in legno e lamiera;
- 1 Tavolo dattilo con cassetto in legno;
- 1 Tavolo piccolo scrittoio con cassetto;
- 1 Poltrona in legno chiaro con braccioli;
- 1 Poltroncina con braccioli e schienale in legno tornito scuro e seduta in paglia;
- 1 Appendi abiti in legno;
- 1 Piantana in legno per lampada;
- 2 Sedie in legno con pelle gialla;
- 2 Poltroncine in legno con pelle gialla;
- 1 Seta cinese ricamata in cornice nera,
- 1 Poltrona magistra con braccioli ricoperti in velluto;
- 1 Scrivania cm 220x100;
- 1 Mobile in legno 250x76x50 tre ante scorrevoli di 1m in vetro;
- 1 Cassetiera in legno a tre cassetti;
- 1 Mobile libreria a due corpi in legno chiaro con dodici cassetti e quattro ripiani;
- 4 Sedie imbottite pelle color cuoio;
- 1 Tavolino piccolo da appoggio con due cassetti;
- 1 Tavolo rettangolare in abete con cassetto gambe tornite 230x100;
- 1 Armadio a due sportelli in legno laccato chiaro;
- 1 Divano in legno con braccioli a quattro posti;
- 1 Credenzzone in legno laccato chiaro con quattro sportelli da restaurare(ml240);
- 1 Armadio a due ante con rete in legno d'abete;
- 3 Scrivanie in legno con tre cassetti restaurate;
- 1 Mobile a tre Piani da appoggio;
- 1 Scrivania chiara cm. 200x85 da ufficio;
- 5 Elementi componibili chiari come la scrivania;
- 5 Poltrone da ufficio;
- 1 Libreria colore scuro 260x211x61;
- 1 Libreria colore chiaro 260x211x61;
- 3 Poltrone nere in ecopelle;
- 1 Tavolo riunione chiaro cm. 280x100;
- 2 Armadi metallici da ufficio
- 6 Vecchie sedie in legno chiaro;
- 2 Vecchi sgabelli in legno chiaro;
- 18 Quadri/Stampe/Stoffe sete.

Per quanto riguarda il Canone di Locazione viene pattuito in € 3.000,00 Annuì per i primi sei anni da pagarsi in rate mensili anticipate di € 250,00 entro il giorno 5 di ciascun mese, tenuto conto dei lavori da effettuarsi alla struttura interna dell'immobile e di quelli condominiali relativi allo stesso valutati da perizia tecnica.

Il Canone di Locazione dal settimo anno verrà aggiornato automaticamente ogni anno e senza richiesta scritta, in misura pari al 75% sulla base della variazione annuale dell'ultimo indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegato disponibile nella Gazzetta Ufficiale.

* * *

In relazione alla data certa, -assicurata dalla registrazione del Contratto di Affitto ed identificata nel giorno 07 Giugno 2023- e, tenuto conto che il Pignoramento Immobiliare è stato notificato in data 31 Luglio 2024 (trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 25 Settembre 2024 al N°3633 Reg.Part), si conferma l'opponibilità del Contratto in esame, alla Procedura Esecutiva.

Tuttavia, il C.T.U. nel quesito di cui al Punto 6), di cui all'Incarico ex art.173 bis disp. Att. C.p.c., emesso dal Giudice Delle Esecuzioni, è chiamato a valutare, in caso di Contratto di Locazione Opponibile, l'eventuale

inadeguatezza del Canone Convenuto ex art. 2923, comma 3 c.c., ed a determinare il Canone Locativo "di mercato" avendo riguardo alla tipologia (destinazione), alla ubicazione e allo stato di manutenzione dell'immobile ed adottando quali fonti informative

- a) Precedenti Contratti di Locazione riguardanti lo stesso immobile (ove esistenti);
- b) Contratti di Locazione riferiti ad immobili simili, possibilmente posti nelle vicinanze di quello locato;
- c) Pubblicazioni di Agenzie Immobiliari aventi ad oggetto immobili comparabili.

Sono state quindi messe in atto tutte le azioni necessarie alla ricerca dei dati comparativi, strumentali all'individuazione del valore locativo di mercato.

E' importante precisare che non sono stati rintracciati altri Contratti precedenti a quello in essere da dove si potesse evincere il Canone mensile né Contratti su altri beni simili. Mentre le ricerche presso le Agenzie Immobiliari e comunque attraverso gli annunci immobiliari pubblicati su Internet, hanno dato risultati esaustivi per quella zona. Zona che in effetti grazie alla sua posizione centralissima, gode di un certo pregio nonché appetibilità commerciale.

Sulla Piazza e dintorni gli edifici presenti sono costituiti ai Piani Superiori da unità immobiliari destinate a studi professionali.

Premesso ciò, gli apprezzamenti fatti sono concentrati sui dati riportati sia dal Borsino Immobiliare che dall'Osservatorio Omi, ma anche dalle vetrine immobiliari per quella zona e, sulle informazioni risultanti dal confronto con agenti immobiliari che si occupano in particolare di quell'area, che hanno confermato le riflessioni del C.T.U.

Le indagini esperite hanno permesso di rilevare un range di valori compreso:

- A) fra € 7,77 ed € 8,93, passando per un valore medio di € 8,35, per quanto attiene al Borsino Immobiliare;
- B) fra € 6,00 ed € 7,60 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI, in Stato Conservativo Normale.
- C) fra € 5,50 ed € 10,00, passando per un valore medio di € 7,94, per quanto riguarda le vetrine immobiliari.

Alla luce delle considerazioni esplicitate nei vari Capitoli della Perizia Immobiliare e, specificatamente in relazione alla zona di pregio, alla circostanza che il fabbricato condominiale fa parte degli edifici storici piuttosto che le problematiche emerse all'interno dello studio professionale riconducibili al distacco della tinteggiatura e dell'intonaco nel bagno e nel soffitto dell'ufficio di passo, nonché allo stato di manutenzione delle persiane a protezione degli infissi ed ancora all'assenza dell'impianto di ascensore, è possibile pensare ad un valore prudenziale che sia soprattutto coerente anche con l'importante consistenza del bene e, quindi reale da un punto di vista di valore locativo.

Quindi, alla luce delle premesse esplicitate, il C.T.U. ritiene corretto applicare alla Superficie Commerciale di MQ. 153,93 un Valore al MQ. pari ad € 5,50 che corrisponde al Valore minimo rilevato dalle indagini di mercato su comparabili presso Agenzie Immobiliari della zona.

Avremo così un Canone mensile di € 846,62 da arrotondare ad € 850,00.

* * *

Il Canone così determinato, risulta superiore a quello indicato nel Contratto di Locazione che, di conseguenza deve considerarsi inadeguato. Alla luce di quanto sopra esposto, la Stima Immobiliare sarà redatta considerando il bene immobile libero da vincoli di natura locativa.

•

* * *

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 27/09/2001 al
10/03/2025

**** Omissis ****

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI PISTOIA	27/09/2001	940/2001	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	09/10/2001	4466	2759
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°3633 Reg.Part. del 25 Settembre 2024, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a Trascrizione.

* * *

PRECISAZIONI IPOTECARIE

Nonostante il Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia -ESECUZIONI IMMOBILIARI- in data 27 Settembre 2001, REP.N°940/2001, in Favore dell'Esecutata, risulti idoneamente trascritto nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, si rileva che il bene nella sua originaria consistenza è pervenuto nel dante causa, **** Omissis ****, per acquisto fattone dalla **** Omissis ****, in virtù di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Agostino Stromillo in data 19 Luglio 1985, REP.N°10.844/FASC.N°3.480, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 22 Luglio 1985 al N°1415 Reg.Part.

* * *

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 23/12/2013

Reg. gen. 4289 - Reg. part. 773

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI VERONA

Data: 10/12/2013

N° repertorio: 6.081

Note: Si rileva che la Nota di Iscrizione riferita alla presente Ipoteca Giudiziale, indica erroneamente il nome della Debitrice in **** Omissis **** e, non **** Omissis ****, fermo restando il resto. Si precisa che la suddetta formalità colpisce anche diritti immobiliari spettanti a soggetti estranei alla presente Procedura Esecutiva.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 25/09/2024

Reg. gen. 5472 - Reg. part. 3633

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 di PESCIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

* * *

Per quanto riguarda la cancellazione della-IPOTECA GIUDIZIALE,

si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).

**In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.

* * *

Si da atto che:

-L'IPOTECA VOLONTARIA N°193 REG.PART. del 13 Febbraio 2003, a Favore della "CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.P.A.", a garanzia della somma complessiva di Euro 100.000,00 (di cui Euro 50.000,00 di Capitale), derivante da Atto di Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ai rogiti del Notaio De Dominicis Paola in data 06 Febbraio 2003, REP.N°9.024;

-L'IPOTECA LEGALE N°809 REG.PART. del 15 Luglio 2009, a Favore della "EQUITANIA CERIT S.P.A.", a garanzia della somma complessiva di Euro 8.931,28 (di cui Euro 4.465,64 di Capitale), in virtù di Atto di Atto Amministrativo emesso dal Concessionario in data 13 Luglio 2009, REP.N°101.364/RACC.N°89,

risultano annotate di cancellazione totale.

* * *

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato alcuna Formalità Pregiudizievole, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente gli strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme sono il Regolamento Urbanistico vigente ed il Piano Operativo adottato.

Il regolamento Urbanistico vigente è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale N°10 del 05/03/2015, e pubblicata sul BURT parte II N°13 del 01/04/2015 e, coordinato con la Variante 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale N°18 del 10/04/2019 nonché Varianti semplificate e SUAP, Variante Semplificata approvata con Delibera del Consiglio Comunale N°6 del 09/04/2024.

Il Piano Operativo è stato Adottato con Delibera del Consiglio Comunale N° 58 del 30/11/2023 e, pubblicato sul BURT parte II N°52 del 27/12/2023 coordinato con la Deliberazione del Consiglio Comunale N°7 del 09/04/2024 (correzione errori grafici).

* * *

L'area all'interno della quale si trova inserito il bene in esame,

-IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Ricade in

ZONA A2 Struttura Storica del Capoluogo
SOTTOZONA A2.1 - Nucleo Originario del Capoluogo, disciplinato dall'Art. 53 delle Norme Tecniche D'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

-IN BASE AL Piano Operativo Adottato:

Ricade in

E.VA. - Edifici di Valore sotto il Profilo Storico, Architettonico e Ambientale, disciplinato dall'Art. 27.2 delle Norme Tecniche D'Attuazione.

ZONA A2 -Struttura di Impianto Storico del Capoluogo

SOTTOZONA A2.1 che individuano il nucleo originario del capoluogo, Disciplinato dall'Art.30.1.2 delle Norme Tecniche D'Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che l'unità immobiliare in esame unitamente al più ampio fabbricato condominiale -del quale fa parte integrante-, è stata costruita ed ultimata in epoca remota antecedente la prima Legge urbanistica N°1150 del 18 Agosto 1942 e, quindi in data anteriore al 01 Settembre 1967;

-che per lavori di rifacimento degli intonaci esterni, in parte degli intonaci interni e, rifacimento di alcuni pavimenti e rivestimenti, oltre alla sostituzione di infissi esterni riguardanti anche il bene in esame, è stata rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Monsummano Terme Autorizzazione Edilizia N°102/1983 del 26 Settembre 1983;

-che a seguito di ampliamento per creazione di un vano ad uso ufficio, ricavato mediante la chiusura di terrazzo, avvenuto in assenza di Titolo Edilizio, è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Monsummano Terme domanda di Condonò Edilizio in data 30 Settembre 1986, Protocollo N°12922, Pratica N°2202/C, al momento non rilasciato.

Successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori.

Si da atto che l'unità immobiliare in oggetto non è provvista di Certificato di Abitabilità.

* * *

Si rileva che nell'Atto di Provenienza in Favore della **** Omissis **** nel Capitolo relativo ai requisiti urbanistici del bene trasferito, viene menzionata l'epoca di costruzione risalente al 01 Settembre 1967 ed anche precedente al 1942 e, come Titolo Edilizio successivo, unicamente la Domanda di Condonio Edilizio, omettendo di citare l'Autorizzazione Edilizia N°102/1983.

* * *

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.

Si fa presente che, a seguito dell'incontro avvenuto con il Tecnico Responsabile delle Sanatorie Edilizie, **** Omissis ****, è stato possibile accertare la completezza documentale richiesta dall'Ufficio nel corso degli anni inerente la Domanda di Condonio Edilizio Protocollo N°12922 del 30 Settembre 1986, Pratica N°2202/C. Di conseguenza basterà produrre N°1 Marca da Bollo e € 16,00 per il rilascio formale della Sanatoria Edilizia.

* * *

Il sopralluogo operato non ha rilevato opere difformi rispetto all'Elaborato grafico allegato alla Domanda di Condonio Edilizio.

Quindi l'unità immobiliare risulta conforme da un punto di vista urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Per quanto attiene alla questione legata agli oneri condominiali, si riferisce quanto segue.

Il Condominio "EGISTO" è stato Amministrato fino al 2021 dal **** Omissis ****, il quale con Verbale di Consegna del 21 Aprile 2021 ha trasferito all'Amministratore entrante, **** Omissis ****, tutta la

documentazione relativa alla gestione contabile dal 2013 e fino al 20 Aprile 2021.

Dalla disamina dell'ultimo Bilancio Ordinario periodo 01 Novembre 2019 – 31 Gennaio 2021, si rilevano a carico dell'unità immobiliare in esame spese generali e personali per complessivi € 396,50.

Tali spese sono riconducibili unicamente a:

- Onorario Amministratore per gestione ordinaria e predisposizione Certificazioni Uniche;
- Spese Bancarie;
- Spese Postali.

* * *

Secondo quanto riferito dall'attuale Amministratore **** Omissis **** sia in occasione del sopralluogo che attraverso email, dalle dimissioni del precedente Amministratore ad oggi, non sono state convocate Assemblee Condominiali né redatti Bilanci Preventivi e Consuntivi.

La funzione del **** Omissis **** è sostanzialmente quella di referente, nel caso in cui vi siano problematiche da risolvere e, di cui parlare.

I costi e le spese annuali, riferibili a luce scale, pulizie e piccole manutenzioni, ammontano a circa euro 1.800,00 annue per l'intero Condominio, di conseguenza, per l'unità di Proprietà della **** Omissis **** il costo annuo è pari ad € 600,00.

Non risultano deliberate Spese Straordinarie.

* * *

Si segnala inoltre che, dall'ultimo Bilancio, nella scheda "RIPARTO CONSUNTIVO", la **** Omissis **** risultava avere un debito verso il Condominio pari ad € 25.733,16, che secondo quanto riferito dal **** Omissis **** all'attualità ammonterebbe ad € 16.888,00.

* * *

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare costituisce per sua natura, consistenza e tipologia e, destinazione un LOTTO UNICO, non scindibile in ulteriori lotti.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - PIAZZA FERDINANDO MARTINI, N°187, piano 1°
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI ALLA #SIG.RA [REDACTED] # sopra porzione di un più fabbricato condominiale elevato di N°3 Piani fuori terra oltre Piano sottotetto avente destinazione promiscua, sito in Comune di Monsummano Terme (PT), Piazza Ferdinando Martini, N°187 e, più precisamente studio professionale occupante l'intero Piano primo con annesso piccolo balcone sulla facciata principale. In particolare, l'unità immobiliare in esame, raggiungibile direttamente dalla Piazza

Ferdinando Martini, mediante ingresso principale, corridoio e scale condominiali, si compone di ampio ingresso/sala d'attesa, sei vani destinati ad ufficio, di cui uno con piccolo balcone che si affaccia sulla Piazza e, due fra loro comunicanti, oltre servizio igienico. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni -che sono, senza che la specificazione possa derogare alla generalità: ingresso condominiale al Piano Terreno, accesso al vano scale sempre condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 121, Sub. 24, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 169.323,00

STIMA

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, è stato possibile individuare un range di valori compreso:

A) fra € 1.217,00 ed € 1.397,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare, con valore medio di € 1.307,00;

B) fra € 760,00 ed € 1.404,00 per quanto concerne gli annunci riportati sulle bacheche di Agenzie Immobiliari;

C) fra € 1.150,00 ed € 1.450,00 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Al fine di un corretto apprezzamento del bene descritto in precedenza, il C.T.U., ha proceduto a effettuare visure catastali storiche di tutti i beni immobili inseriti nel medesimo contesto immobiliare, in modo da poter risalire ai dati degli Atti di Compravendita, se recenti, oltre a beni facenti parte di edifici che si affacciano sulla stessa Piazza Ferdinando Martini. Tali investigazioni non hanno però prodotto risultati soddisfacenti, nel senso che gli Atti rilevati sono troppo vecchi e, di conseguenza non affidabili per una comparazione credibile.

La circostanza che non sono stati individuati sul mercato, beni di confronto, appartenenti al medesimo segmento immobiliare, ha messo il C.T.U. nelle condizioni di misurarsi unicamente con i dati assunti dalle fonti immobiliari sopracitate, comunque attendibili, operando un deprezzamento in base allo stato manutentivo riscontrato sulla facciata principale dell'edificio condominiale, alle criticità rilevate all'interno del bene in esame ed alle persiane in dotazione alle finestrate, piuttosto che alla mancanza di ascensore, ma tenendo sempre come riferimento la posizione centralissima e strategica.

Alla luce di quanto esplicitato, il C.T.U. ritiene quindi corretto applicare una variazione in negativo del valore minimo riportato dal Borsino Immobiliare in € 1.217,00, fino a individuare il prezzo corretto e compatibile con il nostro bene in € 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Monsummano Terme (PT) - PIAZZA FERDINANDO MARTINI, N°187, piano 1°	153,93 mq	1.100,00 €/mq	€ 169.323,00	100,00%	€ 169.323,00
Valore di stima:					€ 169.323,00

Valore di stima: € 169.323,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	4,00	%

Valore finale di stima: € 162.550,08

Al Valore di PIENA PROPRIETA' pari ad € 169.323,00 si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che l'alienazione dei beni è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bacci Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 1-ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - 2-MAPPA SATELLITARE DELLA ZONA (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3-CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA SIG.RA [REDACTED] (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4-CERTIFICATO DI STATO CIVILE SIG.RA [REDACTED] (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 5-DECRETO DI TRASFERIMENTO (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6-NOTA DI TRASCRIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO N°2759 REG.PART. DEL 2001 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7-VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8-PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9-ATTO PROVENIENZA DANTE CAUSA (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA DANTE CAUSA (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-INTERROGAZIONE AGENZIA ENTRATE (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-RISPOSTA AGENZIA ENTRATE (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG.RA [REDACTED] (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-AGG.TO ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG.RA [REDACTED] (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16-NOTA ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE N°7773 REG.PART. DEL 2013 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°3633 REG.PART. DEL 2024 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-ELENCO SINTETICO FORMALITA' DANTE CAUSA (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-NTA REGOLAMENTO URBANISTICO (Aggiornamento al 18/03/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-ESTRATTO PIANO OPERATIVO (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22-NTA PIANO OPERATIVO (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 23-AUTORIZZAZIONE N°102 DEL 1983 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AUTORIZZAZIONE N°102 DEL 1983 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 25-ESTRATTO AUTORIZZAZIONE N°102 DEL 1983 (Aggiornamento al 18/03/2025)*
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 26-TAVOLA UNICA AUTORIZZAZIONE N°102 DEL 1983 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 27-DICHIARAZIONE CONDONO NON RILASCIATO N°2202C DEL 1986 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 28-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CONDONO NON RILASCIATO N°2202C DEL 1986 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 29-ELABORATO GRAFICO CONDONO NON RILASCIATO N°2202C DEL 1986 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 30-LETTERA INTEGRAZIONI CONDONO NON RILASCIATO N°2202C DEL 1986 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 31-LETTERE COMUNE CONDONO NON RILASCIATO N°2202C DEL 1986 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 32-MODELLI CONDONO CONDONO NON RILASCIATO N°2202C DEL 1986 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 33-VERSAMENTI CONDONO NON RILASCIATO N°2202C DEL 1986 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 34-RELAZIONE + DICHIARAZIONE TECNICA CONDONO NON RILASCIATO N°2202C DEL 1986 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 35-BILANCIO E RIPARTO PERIODO 01-11-2019-31-01-2021 (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 36-COMPARABILI AFFITTO (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 37-COMPARABILI VENDITA (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 38-QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 39-QUOTAZIONI OMI (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 40-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 18/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Monsummano Terme (PT) - PIAZZA FERDINANDO MARTINI, N°187, piano 1°

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI ALLA #SIG.RA [REDACTED] # sopra porzione di un più fabbricato condominiale elevato di N°3 Piani fuori terra oltre Piano sottotetto avente destinazione promiscua, sito in Comune di Monsummano Terme (PT), Piazza Ferdinando Martini, N°187 e, più precisamente studio professionale occupante l'intero Piano primo con annesso piccolo balcone sulla facciata principale. In particolare, l'unità immobiliare in esame, raggiungibile direttamente dalla Piazza Ferdinando Martini, mediante ingresso principale, corridoio e scale condominiali, si compone di ampio ingresso/sala d'attesa, sei vani destinati ad ufficio, di cui uno con piccolo balcone che si affaccia sulla Piazza e, due fra loro comunicanti, oltre servizio igienico. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni -che sono, senza che la specificazione possa derogare alla generalità: ingresso condominiale al Piano Terreno, accesso al vano scale sempre condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 121, Sub. 24, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Attualmente gli strumenti urbanistici del Comune di Monsummano Terme sono il Regolamento Urbanistico vigente ed il Piano Operativo adottato. Il regolamento Urbanistico vigente è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale N°10 del 05/03/2015, e pubblicata sul BURT parte II N°13 del 01/04/2015 e, coordinato con la Variante 2 approvata con Delibera del Consiglio Comunale N°18 del 10/04/2019, nonché Varianti semplificate e SUAP, Variante Semplificata approvata con Delibera del Consiglio Comunale N°6 del 09/04/2024. Il Piano Operativo è stato Adottato con Delibera del Consiglio Comunale N° 58 del 30/11/2023 e, pubblicato sul BURT parte II N°52 del 27/12/2023 coordinato con la Deliberazione del Consiglio Comunale N°7 del 09/04/2024 (correzione errori grafici).

*** L'area all'interno della quale si trova inserito il bene in esame, -IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE: Ricade in ZONA A2 Struttura Storica del Capoluogo SOTTOZONA A2.1 - Nucleo Originario del Capoluogo, disciplinato dall'Art. 53 delle Norme Tecniche D'Attuazione del Regolamento Urbanistico. -IN BASE AL Piano Operativo Adottato: Ricade in E.VA. - Edifici di Valore sotto il Profilo Storico, Architettonico e Ambientale, disciplinato dall'Art. 27.2 delle Norme Tecniche D'Attuazione. ZONA A2 -Struttura di Impianto Storico del Capoluogo SOTTOZONA A2.1 che individuano il nucleo originario del capoluogo, Disciplinato dall'Art.30.1.2 delle Norme Tecniche D'Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 162.550,08

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.550,08

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - PIAZZA FERDINANDO MARTINI, N°187, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 121, Sub. 24, Categoria A10	Superficie	153,93 mq
Stato conservativo:	L'edificio condominiale del quale l'unità immobiliare interessata costituisce parte integrante, complessivamente si presenta in buono stato manutentivo sia per quanto riguarda le facciate e i cornicioni in corrispondenza delle aperture sia per quanto attiene alle parti interne quali, ingresso e scale condominiali. Si rileva tuttavia che la facciata principale che prospetta sulla Piazza, nella porzione che si sviluppa per tutta l'altezza del Piano Terreno presenta alcune zone sprovviste delle pietre che rivestono il paramento murario. Con particolare riferimento all'ufficio è possibile affermare che lo stesso si trova in normali condizioni di manutenzione, solo bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria, oltre ad alcune criticità presenti nel soffitto del locale ufficio di passaggio e, nel bagno riconducibili a distacco tinteggiatura e/o intonaco, verosimilmente originate da infiltrazioni, che al momento sembrano risolti. Significando tuttavia che le anomalie accertate, non pregiudicano in alcun modo la salubrità dei vani da un punto di vista igienico-sanitario.		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI ALLA #SIG.RA [REDACTED] # sopra porzione di un più fabbricato condominiale elevato di N°3 Piani fuori terra oltre Piano sottotetto avente destinazione promiscua, sito in Comune di Monsummano Terme (PT), Piazza Ferdinando Martini, N°187 e, più precisamente studio professionale occupante l'intero Piano primo con annesso piccolo balcone sulla facciata principale. In particolare, l'unità immobiliare in esame, raggiungibile direttamente dalla Piazza Ferdinando Martini, mediante ingresso principale, corridoio e scale condominiali, si compone di ampio ingresso/sala d'attesa, sei vani destinati ad ufficio, di cui uno con piccolo balcone che si affaccia sulla Piazza e, due fra loro comunicanti, oltre servizio igienico. E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti dell'edificio che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni - che sono, senza che la specificazione possa derogare alla generalità: ingresso condominiale al Piano Terreno, accesso al vano scale sempre condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 23/12/2013

Reg. gen. 4289 - Reg. part. 773

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI VERONA

Data: 10/12/2013

N° repertorio: 6.081

Note: Si rileva che la Nota di Iscrizione riferita alla presente Ipoteca Giudiziale, indica erroneamente il nome della Debitrice in **** Omissis **** e, non **** Omissis ****, fermo restando il resto. Si precisa che la suddetta formalità colpisce anche diritti immobiliari spettanti a soggetti estranei alla presente Procedura Esecutiva.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCIA il 25/09/2024

Reg. gen. 5472 - Reg. part. 3633

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura