

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Streva Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.837,50	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

In data 05/11/2024, il sottoscritto Geom. Streva Samuele, con studio in Via Porta Carratica 29 - 51100 - Pistoia (PT), email geom.streva@gmail.com, PEC samuele.streva@geopec.it, Tel. 3495759192, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via del Terzo 442

L'abitazione risulta inserita in una porzione di un vecchio edificio colonico con accesso dalla pubblica Via previo passaggio da corte esclusiva. Al suo interno risulta composta al piano terra da ingresso/soggiorno con ripostiglio sottoscala e piccolo vano contatori, disimpegno, cucina, bagno, due cantine di cui una con all'interno un piccolo ripostiglio, al piano primo da due camere oltre a wc. Risulta pertinenza esclusiva la corte antistante l'abitazione, dove insiste anche un pergolato precario, con accesso carrabile dalla **** Omissis ****, oltre ad ulteriore piccola corte posta sul tergo dell'abitazione, quest'ultima accessibile da una delle cantine sopra citate. La zona dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto risulta ai limiti della campagna del comune di Monsummano Terme, nonché a confine con un'area prevalentemente industriale. Non vi è presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici e risulta distante dal centro cittadino e dai principali servizi a circa 2,5 km.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via del Terzo 442

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 12/11/2013 nel comune di Monsummano Terme. Per il decesso non è avvenuta la presentazione della denuncia di successione ne tantomeno è stata espressa rinuncia. Per l'eredità giacente è stato nominato il curatore nella persona dell'Avv. **** Omissis ****.

Risulta inoltre errata l'intestazione, sia al catasto sia presso la conservatoria dei registri immobiliari, della Sig.ra **** Omissis ****, in quanto, come mi è stato comunicato dalla signora stessa durante il sopralluogo, essa si identificava con il cognome **** Omissis ****, cognome di un suo precedente marito. All'anagrafe ad oggi la Signora **** Omissis **** viene identificata con il cognome da nubile nonchè **** Omissis ****.

CONFINI

Via del Terzo, **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	111,31 mq	1	111,31 mq	2,60 m	T-1
cantina	36,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,75 m	T
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Cortile	113,00 mq	113,00 mq	0,2	22,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2001 al 17/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 166, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano t-1
Dal 17/05/2001 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 166, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 340,86 Piano t-1
Dal 31/07/2007 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 166, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 340,86 Piano t-1

Presso l'anagrafe del Comune di Monsummano terme la Sig.ra **** Omissis **** risulta identificata come **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	166	3		A3	7	5,5	134 mq	340,86 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo eseguito sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento e da un confronto della rappresentazione grafica della planimetria catastale, in atti presso il catasto fabbricati del Comune di Monsummano Terme (planimetria depositata in data 14/05/2001 pratica n.73060 per fusione unità in corso di definizione), risultano le seguenti difformità:

- al piano terra, la stanza di accesso non è più una cucina ma un soggiorno pranzo, il ripostiglio è stato trasformato nella cucina, la cantina è stata divisa in due vani, alcune murature sono state demolite e non risulta la rappresentazione grafica di due ripostigli di cui uno in soggiorno (ex cucina) ed uno posto all'interno di una cantina;

- al piano primo è stato delimitato il pianerottolo di sbarco della scala privando così la camera della finestra, il ripostiglio è stato trasformato in un wc.

Non risulta rappresentata la copertura precaria posta sulla piccola corte tergale. Infine non risultano corretti gli spessori di alcuni muri e alcune indicazione delle altezze interne.

Si prescrive quindi la rappresentazione della nuova planimetria catastale. Si stima una spesa di € 70,00 di diritti catastale oltre ad € 400,00 per l'onorario tecnico.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in mediocre stato di manutenzione. Con precisione, al piano terra è presente l'umidità di risalita su porzioni delle murature, sia interne che esterne. I servizi igienici risultano vetusti. Le facciate esterne risultano da restaurare e gli infissi di vecchia concezione in alluminio anodizzato.

PARTI COMUNI

Dalle visure storiche, così come riportato anche nella planimetria catastale, emergono dei diritti sulla corte identificata nel foglio 8 particella 161. Tale corte è accessibile dalla piccola resede esclusiva posta sul tergo dell'abitazione.

Resta inteso che sono a comune gli spazi e gli impianti da ritenersi comuni come per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti nel ventennio servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è porzione di un vecchio fabbricato colonico. Risulta in posizione centrale rispetto al più ampio edificio, libero quindi su i due lati sud e nord.

Risulta costruito prevalentemente in pietra, alcuni tramezzi interni sono in cartongesso, il solaio del piano terra appare realizzato contro terra. La pavimentazione così come i rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres porcellanato, la scala in muratura rivestita in marmo. Le finestre e le persiane sono in alluminio anodizzato di vecchia concezione e le porte interne in legno tamburato.

Gli impianti risultano prevalentemente sotto traccia. E' presente l'impianto elettrico, del gas metano con caldaia esterna e radiatori in ghisa, inoltre non risulta allacciato all'acquedotto per questo motivo viene utilizzata l'acqua del pozzo. Ai fini dello smaltimento liquami non risulta allacciato alla fognatura comunale e risulta presente una fossa biologica. Gli impianti sono privi di certificazione di conformità.

Risulta pertinenza esclusiva dell'abitazione una corte antistante con accesso carrabile.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione, con necessità di una manutenzione interna oltre alle facciate completamente da ristrutturare.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di comproprietaria (vedova del **** Omissis ****) ed esecutata.

Dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Pistoia non risultano in essere contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2001 al 31/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Bottazzi Claudia	17/05/2001	18200	4355
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	23/05/2001		1438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO BAFUNNO	31/07/2007	50982	14665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	07/08/2007	5778	2885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	06/08/2007	5372/t	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 precisa che il bene non risulta correttamente intestato per due motivi:

- Relativamente alla Sig.ra **** Omissis ****, come mi è stato comunicato dalla medesima durante il sopralluogo, alla data di acquisto si identificava con il cognome di un suo precedente marito, successivamente però ha riacquisito il cognome da nubile passando da **** Omissis ****;
- Relativamente al Sig. **** Omissis ****, quest'ultimo risulta deceduto in data 12/11/2013 nel comune di Monsummano Terme. Per il decesso non è avvenuta la presentazione della denuncia di successione ne tantomeno è stata espressa rinuncia. Per l'eredità giacente è stato nominato il curatore nella persona dell'Avv. **** Omissis ****. Per detto motivo il sottoscritto ha sopraindicato il bene senza continuità delle trascrizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 07/08/2007
Reg. gen. 5779 - Reg. part. 1768
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Bafunno Vincenzo
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 50983
N° raccolta: 14666
Note: Nell'atto di mutuo intervengono: - La Sig.ra **** Omissis **** come parte mutuataria e datrice di ipoteca; - Il Sig. **** Omissis **** come parte terza datrice di ipoteca e fideiubente; - La Sig.ra **** Omissis **** come parte mutuataria. Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** non risulta avere alcun titolo di proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescia il 11/10/2024
Reg. gen. 3908 - Reg. part. 5880
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Come riportato anche nella trascrizione del pignoramento, il precetto è stato notificato anche alla Sig.ra **** Omissis **** in quanto parte mutuataria non proprietaria.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritta a Pescia il 07/08/2007 Reg. gen. 5779 - Reg. part. 1768 SPESE PER LA CANCELLAZIONE € 35,00 TASSA IPOTECARIA + IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,0;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pescia il 11/10/2024 Reg. gen. 3908 - Reg. part. 5880 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini di un corretto inquadramento urbanistico dell'area in cui risulta inserita l'unità immobiliare e la classificazione dell'unità immobiliare stessa, considerato che nel Comune di Mosummano Terme siamo in un periodo di salvaguardia tra due strumenti urbanistici, occorre fare due valutazioni. La prima secondo il Regolamento Urbanistico - Variante n. 2 approvato il 10/04/2019, dove inquadra l'area, ai sensi dell'art. 53 delle NTA al RU, in Zona A2.2, come segue:

art. 53

4. A2.2 Tessuti lineari del capoluogo

4.1 Nelle zone A2.2 valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel presente comma;

- per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti *tantum* fino al 15% della Sul esistente ed al 50% del Rc se compatibili con la tutela degli elementi di valore;

- per gli edifici privi di valore è ammessa la sostituzione edilizia, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il Rc preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;

- per gli edifici privi di valore, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttive e dei fabbricati realizzati dopo l'adozione del primo R.U. (29.01.02), sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al 20% della Sul esistente, purché non si superi il 50% del Rc e le altezze preesistenti o

circostanti;

- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;

- nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;

- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;

- nelle aree di pertinenza degli immobili, se compatibile con la tutela degli elementi di valore dell'edificio e con i caratteri delle stesse aree, è ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 57 comma 6.1, lettera a): tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche costruttive coerenti con il contesto in cui si inseriscono;

- per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero esteso almeno all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

Sempre ai sensi del medesimo strumento urbanistico, RU - Variante approvata il 10/04/2019, il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificato come esistente al 1954, in classe 4 come S.V.A.A. ex art. 42 delle NTA:

Edifici di Classe 4 (S.V.A.A.)

1. Sono gli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, parzialmente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici.

2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R3.

La demolizione e fedele ricostruzione è ammessa solo previa redazione dell'analisi storico critica di cui al successivo art.44 comma 1, con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi pregio e la scarsa efficacia e l'eccessiva onerosità del recupero strutturale dell'edificio.

3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.

4. Sono ammessi interventi di parziale rialzamento solo se finalizzati alla ricostruzione di parti dirute od al completamento di porzioni della costruzione rimaste incompiute e sempre che l'originaria conformazione dell'edificio sia inequivocabilmente attestata da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili).

5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti o parziali sopraelevazioni devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

Mentre secondo il nuovo Piano Operativo adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023 e pubblicate sul BURT parte II n.52 del 27/12/2023 coordinato con deliberazione di riadozione parziale n.7 del 09/04/2024, l'area in cui è inserita l'unità immobiliare viene identificata, ex art. 30 punto 1.2, in A2.2 e l'edificio in classe E.E.V.:

art. 30.1.2

Struttura di impianto storico del capoluogo- SOTTOZONA "A2"

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

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

- zone A2.1 che individuano il nucleo originario del capoluogo,
- zone A2.2 che individuano le espansioni storiche del capoluogo formatesi lungo gli assi viari che convergono sulle piazze,
- zone A2.3 che identificano gli edifici ed i complessi edilizi di particolare pregio.

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

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
- interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo;
- sugli immobili privi di valore posti nelle zone A2.1 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, incluse le addizioni funzionali,
- non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate,edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.),
- è prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle formazioni arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale; l'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere

assoggettata ad autorizzazione comunale.

- interventi diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

- Le piazze centrali del capoluogo, il tessuto edilizio del centro storico, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A2.1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica;

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

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali salvo nei casi espressamente indicate ai punti successivi;

- per gli edifici E.E.V. e E.S.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 15% della SE ed al 50% del RC se compatibili con la tutela degli elementi di valore;

- per gli edifici E.P.V. è ammessa la sostituzione edilizia, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il IC preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;

- per gli edifici E.P.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al 20% della Sul esistente, purché non si superi il 50% del IC e le altezze preesistenti o circostanti;

- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;

- nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;

- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;

- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

- per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

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

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

Per la tipologia di edificio si riporta quanto segue:

Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

Interventi ammessi:

2. Su tali immobili o complessi edilizi E.E.V. sono consentite unicamente le categorie d'interventi di cui al precedente art. 25 comma 1:

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e risanamento conservativo

d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1 e R2

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia o degli atti di assenso comunemente denominati e dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'edificio risulta di remota costruzione, già esistente alla data del catasto Leopoldino. Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Monsummano Terme (PT), per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia estimativa risulta depositata una sola pratica edilizia relativa alla realizzazione di una tettoia esterna. In particolare:

- Denuncia di Inizio attività p.e. 450 del 25/10/1996, per la quale il Comune in data 29/10/1996 con prot. 21544 ha emesso diffida all'esecuzione delle opere in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici.

Considerato quanto sopra esposto, ai fini della verifica della conformità edilizia, ci si avvale della planimetria catastale depositata in data 14/05/2001.

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.

A seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo del 03/12/2024, è possibile dichiarare l'unità immobiliare difforme. Si evidenzia che la planimetria presa in esame, nonché in atti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio del Comune di Monsummano Terme, risulta l'unica depositata, in quanto prima del 2001 veniva identificata come fabbricato rurale e quindi priva di rappresentazione grafica.

Premesso quanto sopra, detto immobile non risulta da deruralizzare in quanto è stato inserito in un area residenziale già dal previgente strumento urbanistico.

Internamente sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano terra non risulta rappresentato un piccolo vano ripostiglio nell'attuale ingresso soggiorno, la cucina è stata spostata in un vano che era destinato a ripostiglio con contestuale demolizione di un tramezzo che lo separava dal disimpegno, ampliamento delle aperture poste tra ex cucina (oggi soggiorno/ingresso) con il disimpegno e il ripostiglio sottoscala, realizzazione di tramezzi volti alla ridistribuzione interna del vano ad uso cantina;

- al piano primo risulta realizzato un tramezzo che separa il vano scala dalla camera privando quest'ultima della finestra, oltre alla realizzazione di un WC all'interno del ripostiglio;

- esternamente risulta realizzata in aderenza alla facciata di ingresso una tettoia metallica, nella corte di accesso risulta "appoggiata" a terra una tettoia e la corte posteriore risulta coperta in modo precario da onduline in pvc.

Si precisa che la parete dove è posta l'apertura tra l'attuale soggiorno/ingresso e il disimpegno, nella planimetria catastale è stata riportata erroneamente di piccolo spessore mentre risulta essere di circa 35 cm. L'ampliamento dell'apertura effettuata su detta parete può essere stata eseguita solo a seguito della demolizione di una porzione di muratura non portante, documentata dal fatto che risulta circoscritta da un'arco palesemente di remota costruzione.

Per poter rendere l'immobile conforme si dovrà procedere con delle opere di ripristino nello stato precedente in quanto non tutte le difformità sono sanabili. In particolare:

- dovrà essere ripristinata la mazzetta della porta posta tra l'attuale soggiorno e ripostiglio sottoscala;

- dovrà essere spostata la cucina nella stanza di origine, in quanto nello stato rilevato è carente dei requisiti igienico sanitari;

- dovranno essere demolite le pareti realizzate per la creazione del disimpegno tra la camera e il vano scale, in quanto sono venuti meno i requisiti igienico sanitari;

- dovranno essere rimosse tutte le tettoie e coperture esterne.

Per sanare le restanti opere eseguite in difformità si dovrà procedere alla successiva presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, configurabile in una CILA tardiva, ex art. 136 comma 6 L.R. 65/2014, per opere già eseguite con versamento di una sanzione pari ad € 1.000,00.

Infine si prescrive l'allacciamento all'acquedotto comunale per l'adduzione dell'acqua potabile e il corretto allacciamento alla fognatura pubblica.

Per tutto quanto sopra esposto, oltre all'onorario tecnico, si stima una spesa di circa € 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si prevede la vendita di un lotto unico non soggetto ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via del Terzo 442

L'abitazione risulta inserita in una porzione di un vecchio edificio colonico con accesso dalla pubblica Via previo passaggio da corte esclusiva. Al suo interno risulta composta al piano terra da ingresso/soggiorno con ripostiglio sottoscala e piccolo vano contatori, disimpegno, cucina, bagno, due cantine di cui una con all'interno un piccolo ripostiglio, al piano primo da due camere oltre a wc. Risulta pertinenza esclusiva la corte antistante l'abitazione, dove insiste anche un pergolato precario, con accesso carrabile dalla **** Omissis ****, oltre ad ulteriore piccola corte posta sul tergo dell'abitazione,

quest'ultima accessibile da una delle cantine sopra citate. La zona dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto risulta ai limiti della campagna del comune di Monsummano Terme, nonchè a confine con un'area prevalentemente industriale. Non vi è presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici e risulta distante dal centro cittadino e dai principali servizi a circa 2,5 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 166, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 117.307,50

Per la stima si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, procedendo con il metodo di comparazione con quattro unità immobiliari vendute con simili caratteristiche ed ubicate nella medesima zona a quella oggetto di stima. Gli atti di compravendita a cui si fa riferimento sono:

- 1) Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****;
- 2) Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****;
- 3) Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****;
- 4) Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****;

Il prezzo al mq varia da un minimo di circa €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00; per la tipologia e le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, in modesto stato di manutenzione, si ritiene opportuno applicare un valore medio basso, nonchè €/mq 750,00.

Nella stima complessiva verranno considerate la spese da sostenere e gli oneri per le pratiche di sanatoria. Come descritto nell'apposito paragrafo sulla conformità catastale si stima una spesa di circa € 470,00 mentre per la regolarità edilizia si stima una spesa di circa € 16.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via del Terzo 442	156,41 mq	750,00 €/mq	€ 117.307,50	100,00%	€ 117.307,50
Valore di stima:					€ 117.307,50

Valore di stima: € 117.307,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
variazione catastale	470,00	€

Valore finale di stima: € 100.837,50

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

Al valore di stima totale è stato applicato un deprezzamento che tiene conto, dello stato manutentivo dell'immobile oltre delle seguenti spese: - redazione delle pratiche "a sanatoria" urbanistiche e catastali, citate negli appositi paragrafi, che vengo stimati complessivamente intorno ad € 16.470,00.

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 30/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Streva Samuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - atto di mutuo
- ✓ N° 3 Altri allegati - elenco ispezione ipotecarie e relative note
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto di mappa CT, Reg.Urb., Piano Operativo
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - precedente edilizio (diffida)
- ✓ N° 8 Altri allegati - accertamento sussistenza locazioni
- ✓ N° 9 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - atto di compravendita per comparazione Notaio Lops rep.4230
- ✓ N° 11 Altri allegati - atto di compravendita per comparazione Notaio Mantellassi rep.4275

- ✓ N° 12 Altri allegati - atto di compravendita per comparazione Notaio Giffone rep.1072
- ✓ N° 13 Altri allegati - atto di compravendita per comparazione Notaio Troisi rep.1335
- ✓ N° 14 Altri allegati - scheda esplicativa del rapporto superficie prezzo al mq
- ✓ N° 15 Altri allegati - certificati anagrafici
- ✓ N° 16 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni peritali e verbale sopralluogo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via del Terzo 442

L'abitazione risulta inserita in una porzione di un vecchio edificio colonico con accesso dalla pubblica Via previo passaggio da corte esclusiva. Al suo interno risulta composta al piano terra da ingresso/soggiorno con ripostiglio sottoscala e piccolo vano contatori, disimpegno, cucina, bagno, due cantine di cui una con all'interno un piccolo ripostiglio, al piano primo da due camere oltre a wc. Risulta pertinenza esclusiva la corte antistante l'abitazione, dove insiste anche un pergolato precario, con accesso carrabile dalla **** Omissis ****, oltre ad ulteriore piccola corte posta sul tergo dell'abitazione, quest'ultima accessibile da una delle cantine sopra citate. La zona dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto risulta ai limiti della campagna del comune di Monsummano Terme, nonchè a confine con un'area prevalentemente industriale. Non vi è presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici e risulta distante dal centro cittadino e dai principali servizi a circa 2,5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 166, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai fini di un corretto inquadramento urbanistico dell'area in cui risulta inserita l'unità immobiliare e la classificazione dell'unità immobiliare stessa, considerato che nel Comune di Mosummano Terme siamo in un periodo di salvaguardia tra due strumenti urbanistici, occorre fare due valutazioni. La prima secondo il Regolamento Urbanistico - Variante n. 2 approvato il 10/04/2019, dove inquadra l'area, ai sensi dell'art. 53 delle NTA al RU, in Zona A2.2, come segue: art. 53 4. A2.2 Tessuti lineari del capoluogo 4.1 Nelle zone A2.2 valgono le seguenti disposizioni: - per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel presente comma; - per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 15% della Sul esistente ed al 50% del Rc se compatibili con la tutela degli elementi di valore; - per gli edifici privi di valore è ammessa la sostituzione edilizia, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il Rc preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale; - per gli edifici privi di valore, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttive e dei fabbricati realizzati dopo l'adozione del primo R.U. (29.01.02), sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al 20% della Sul esistente, purché non si superi il 50% del Rc e le altezze preesistenti o circostanti; - gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; - nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti; - non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile; - nelle aree di pertinenza degli immobili, se compatibile con la tutela degli elementi di valore dell'edificio e con i caratteri delle stesse aree, è ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 57 comma 6.1, lettera a): tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche costruttive coerenti con il contesto in cui si inseriscono; - per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero esteso almeno all'intero edificio ed alle sue pertinenze. Sempre ai sensi del medesimo strumento urbanistico, RU - Variante approvata il 10/04/2019, il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificato come esistente al 1954, in classe 4 come S.V.A.A. ex art. 42 delle NTA: Edifici di Classe 4 (S.V.A.A.) 1. Sono gli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, parzialmente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia,

costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici. 2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R3. La demolizione e fedele ricostruzione è ammessa solo previa redazione dell'analisi storico critica di cui al successivo art.44 comma 1, con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi pregio e la scarsa efficacia e l'eccessiva onerosità del recupero strutturale dell'edificio. 3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati. 4. Sono ammessi interventi di parziale rialzamento solo se finalizzati alla ricostruzione di parti dirute od al completamento di porzioni della costruzione rimaste incompiute e sempre che l'originaria conformazione dell'edificio sia inequivocabilmente attestata da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili). 5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni: - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione; - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti o parziali sopraelevazioni devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria. Mentre secondo il nuovo Piano Operativo adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023 e pubblicate sul BURT parte II n.52 del 27/12/2023 coordinato con deliberazione di riadozione parziale n.7 del 09/04/2024, l'area in cui è inserita l'unità immobiliare viene identificata, ex art. 30 punto 1.2, in A2.2 e l'edificio in classe E.E.V.: art. 30.1.2 Struttura di impianto storico del capoluogo- SOTTOZONA "A2" 1. Le zone A2 identificano la struttura di impianto storico del Capoluogo: il nucleo originario della Città bassa raccolto attorno al sistema delle piazze centrali; le espansioni lineari ottonevicescentesche; gli edifici isolati di particolare pregio. 2. In relazione alle origini ed alle specifiche caratteristiche le zone A2 si distinguono in: -zone A2.1 che individuano il nucleo originario del capoluogo, -zone A2.2 che individuano le espansioni storiche del capoluogo formatesi lungo gli assi viari che convergono sulle piazze, -zone A2.3 che identificano gli edifici ed i complessi edilizi di particolare pregio. 3. Per il nucleo originario del capoluogo (zone A2.1) valgono le seguenti disposizioni: • per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali; • interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo; • sugli immobili privi di valore posti nelle zone A2.1 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, incluse le addizioni funzionali, • non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate,edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.), • è prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle formazioni arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale; l'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere assoggettata ad autorizzazione comunale. • interventi diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze. • Le piazze centrali del capoluogo, il tessuto edilizio del centro storico, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A2.1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica; 4. Per i tessuti lineari del capoluogo (zone A2.2) valgono le seguenti disposizioni: • per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali salvo nei casi espressamente indicate ai punti successivi; • per gli edifici E.E.V. e E.S.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti a tantum fino al 15% della SE ed al 50% del RC se compatibili con la tutela degli elementi di valore; • per gli edifici E.P.V. è ammessa la sostituzione edilizia, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il IC preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale; • per gli edifici E.P.V., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al 20% della Sul esistente, purché non si superi il 50% del IC e le altezze preesistenti o circostanti; • gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; • nel caso di



interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti; • non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile; • la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; • per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze. 5. Per gli edifici isolati di particolare pregio del capoluogo (zone A2.3) valgono le seguenti disposizioni: • Si applicano le disposizioni relative alle zone A2.1 di cui al precedente comma 3. Per la tipologia di edificio si riporta quanto segue: Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative. Interventi ammessi: 2. Su tali immobili o complessi edilizi E.E.V. sono consentite unicamente le categorie d'interventi di cui al precedente art. 25 comma 1: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1 e R2 E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali. 3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia o degli atti di assenso comunemente denominati e dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica. 4. Per i fabbricati E.E.V. ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.

Prezzo base d'asta: € 100.837,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.837,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - via del Terzo 442		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 166, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	156,41 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in mediocre stato di manutenzione. Con precisione, al piano terra è presente l'umidità di risalita su porzioni delle murature, sia interne che esterne. I servizi igienici risultano vetusti. Le facciate esterne risultano da restaurare e gli infissi di vecchia concezione in alluminio anodizzato.		
Descrizione:	L'abitazione risulta inserita in una porzione di un vecchio edificio colonico con accesso dalla pubblica Via previo passaggio da corte esclusiva. Al suo interno risulta composta al piano terra da ingresso/soggiorno con ripostiglio sottoscala e piccolo vano contatori, disimpegno, cucina, bagno, due cantine di cui una con all'interno un piccolo ripostiglio, al piano primo da due camere oltre a wc. Risulta pertinenza esclusiva la corte antistante l'abitazione, dove insiste anche un pergolato precario, con accesso carrabile dalla **** Omissis ****, oltre ad ulteriore piccola corte posta sul tergo dell'abitazione, quest'ultima accessibile da una delle cantine sopra citate. La zona dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto risulta ai limiti della campagna del comune di Monsummano Terme, nonchè a confine con un'area prevalentemente industriale. Non vi è presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici e risulta distante dal centro cittadino e dai principali servizi a circa 2,5 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di comproprietaria (vedova del **** Omissis ****) ed eseguita.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 07/08/2007

Reg. gen. 5779 - Reg. part. 1768

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

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

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

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 31/07/2007

N° repertorio: 50983

N° raccolta: 14666

Note: Nell'atto di mutuo intervengono: - La Sig.ra **** Omissis **** come parte mutuataria e datrice di ipoteca; - Il Sig. **** Omissis **** come parte terza datrice di ipoteca e fideiubente; - La Sig.ra **** Omissis **** come parte mutuataria. Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** non risulta avere alcun titolo di proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a pescia il 11/10/2024

Reg. gen. 3908 - Reg. part. 5880

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Come riportato anche nella trascrizione del pignoramento, il precetto è stato notificato anche alla Sig.ra **** Omissis **** in quanto parte mutuataria non proprietaria.