

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Landini Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.708,80	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

In data 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Landini Alessia, con studio in Via Dei Bianchi, 1B - 51100 - Pistoia (PT), email alessialandini@alice.it, PEC alessia.landini@archiworldpec.it, Tel. 3384758717, 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** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Peretola n.320/I, località Cintolese, piano PT-1-2

Terratetto a destinazione residenziale, facente parte di più ampio fabbricato a schiera di remota costruzione, libero su più lati ed immerso nel verde della località Cintolese, Comune di Monsummano Terme (PT), Via Peretola n.320/I.

Il bene è disposto su tre livelli fuori terra ed è così composto: al piano terra si trovano ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, servizio igienico ed anti-wc, ripostiglio ricavato nel sottoscala; dal vano cucina si accede a piccolo resede esclusivo su cui prospetta un piccolo ripostiglio esterno. Sempre al piano terra è annesso un ulteriore resede esclusivo tergale non direttamente accessibile dall'abitazione. Al piano primo si trovano una camera, un disimpegno ed un secondo servizio igienico di piccole dimensioni; al piano secondo una camera ed un vano - ripostiglio attualmente utilizzato come cameretta, il tutto opportunamente disimpegnato dal vano scala, che collega internamente i tre piani.

L'accesso avviene da corte frontale in uso esclusivo di circa 36 mq, separata dalle proprietà limitrofe attraverso muretti di recinzione esterna ed avente accesso da cancello pedonale.

L'unità immobiliare è accessibile alla pubblica via attraverso strada privata su cui prospetta la suddetta corte esclusiva e si trova a poca distanza dal sistema insediativo di Cintolese ed a circa 4 Km da Monsummano Terme, dove è possibile trovare tutti i servizi necessari.

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.

NOTA 1 - I due resedi tergalì sono collegati mediante porzione di altra proprietà, attualmente utilizzata come unica area a corredo dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

NOTA 2 - La corte frontale, che di fatto costituisce l'accesso all'immobile, corrisponde al compendio pignorato nella procedura esecutiva n. 53/2025 riunita alla precedente P.E. n.199/2024, come da nomina dell'Ill.mo GE del 10/05/2025.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Peretola n.320/I, località Cintoiese, piano PT-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo relativo alla procedura n.199/2024 è depositata la certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano del 29 ottobre 2024.

Successivamente è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva a cura del Notaio Maria Landolfo del 28/04/2025, relativa alla procedura n.53/2025 riunita alla P.E. n.199/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolare dell'immobile risulta coniugato con **** Omissis **** in regime patrimoniale di separazione dei beni. Si allega estratto di matrimonio ricevuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme (allegato n.2).

CONFINI

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina a nord-ovest con **** Omissis ****, a sud con area urbana intestata a parte esecutata, nel dettaglio la part. 558 Foglio 22 del Catasto Fabbricati, a nord-est con **** Omissis ****. I due piccoli resedi tergalì sono attualmente collegati attraverso porzione di area di altra proprietà, nel dettaglio porzione della part. 260 intestata a **** Omissis ****. Il resede frontale (nel dettaglio la part. 558 Foglio 22 del Catasto Fabbricati oggetto di pignoramento nella P.E. n.53/2025) confina con strada privata, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,90 m	PT-P1-P2
Locale di deposito	1,60 mq	2,00 mq	0,5	1,00 mq	0,00 m	PT
Cortile tergale	5,00 mq	5,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	PT
Corte di accesso frontale	34,00 mq	36,00 mq	0,18	6,48 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1999 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 11, Sub. 3 Categoria A3
Dal 01/12/2005 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 11, Sub. 3 Categoria A3
Dal 16/06/2008 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 11, Sub. 3 Categoria A3 Superficie catastale 102 mq
Dal 10/08/2020 al 26/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 11, Sub. 10 Categoria A3
Dal 26/08/2020 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 11, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 266,49 Piano T-1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Ai fini della storia catastale si precisa che:

A) Fabbricato oggetto di pignoramento nella P.E. 199/2024: l'attuale sub. 10 part. 11 deriva dall'ex sub 3, soppresso in seguito alla variazione del 10/08/2020 pratica n.PT0022389 in atti dal 11/08/2020 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n.9391.1/2020), successiva variazione nel classamento del 24/06/2021 pratica n.PT0019114 in atti dal 24/06/2021 (n.7299.1/2021). Dati relativi alla planimetria d'impianto presentata in data 22/07/1993 pratica n.54074 in atti dal 23/04/2002 ex rurale con prot. n. 2674C.1/1993 (titolari catastali **** Omissis **** e **** Omissis ****).

B) CRONISTORIA CATASTALE del resede frontale oggetto di pignoramento nella P.E. 53/2025 riunita alla P.E.199/2024

- Dal 26/08/2020 al 21/05/2025 (data della visura catastale allegato n.4): PROPRIETA' **** Omissis ****, nato a Pescia (PT) il 01/01/1982, C.F.**** Omissis ****, avente il diritto di proprietà per l'intero (1/1) in regime di separazione dei beni; Catasto Fabbricati fg. 22 part.558, cat. F1, area urbana di mq 36, senza rendita;

- Dal 11/08/2020 al 26/08/2020: PROPRIETA' **** Omissis ****, C.F.**** Omissis **** per il diritto di uso e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni; Catasto Fabbricati fg. 22 part.558, cat. F1, area urbana di mq 36, senza rendita;

- Dal 03/08/2020 al 21/05/2025: Catasto Terreni fg. 22, part. 558 ente urbano di 36 mq.
Dati derivanti da soppressione della precedente particella 267 Catasto Terreni con tipo mappale del 03/08/2020 pratica n.PT0021741 in atti dal 03/08/2020 presentato il 03/08/2020 (n.21741.1/2020) e successiva costituzione Catasto Fabbricati del 10/08/2020 pratica n. PT0022391 in atti dal 11/08/2020 COSTITUZIONE (n.312.1/2020).

- Dal 28/01/2014 al 03/08/2020: PROPRIETA' **** Omissis ****, C.F.**** Omissis **** per il diritto di uso e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni; Catasto Terreni fg.22 part. 267, area rurale di 36 mq, dati derivanti da variazione d'ufficio del 28/01/2014 pratica n. PT0006537 in atti dal 28/01/2014 (n.357.1/2014) per rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del Catasto Fabbricati CORTE;

- Dal 16/06/2008 al 28/01/2014: PROPRIETA' **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di uso e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni; Catasto Terreni fg.22 part. 267, fabb. rurale, 36 mq.

- Dal 01/12/2005 al 16/06/2008: PROPRIETA' **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà dell'intero (1/1) in regime di separazione dei beni; Catasto Terreni fg.22 part. 267, fabb. rurale, 36 mq.

- Dal 20/05/1999 al 01/12/2005: PROPRIETA' **** Omissis ****, C.F.**** Omissis **** e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, aventi il diritto di proprietà di un mezzo (1/2) in regime di comunione dei beni; Catasto Terreni fg.22 part. 267, fabb. rurale, 36 mq, dati derivanti da atto pubblico del 20/05/1999 in atti dal 23/06/1999 (n.1529.1/1999).

- Dal 12/07/1996 al 20/05/1999: PROPRIETA' **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; Catasto Terreni fg.22 part. 267, fabb. rurale, 36 mq.

- Dal 03/05/1994 al 12/07/1996: PROPRIETA' **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e altri; Catasto Terreni fg.22 part. 267, fabb. rurale, 36 mq, dati derivanti da variazione d'ufficio in atti dal 03/05/1994 per EV.DV 2468/94 (n.6.1/1994).

- Dal 10/08/1993 al 03/05/1994: PROPRIETA' **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; Catasto Terreni fg.22 part. 267, corte di 36 mq, dati derivanti da frazionamento in atti dal 10/08/1993 (n.31484.1/1993).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	11	10		A3	5	6 vani	119 mq	266,49 €	PT-P1-P2	
	22	558			F1			36 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra stato attuale e planimetria catastale (allegato n.4) sono emerse le seguenti difformità:

- al piano mansarda presenza di un tramezzo realizzato nel disimpegno per separare il vano scale da un piccolo vano attualmente utilizzato come seconda cameretta con ubicazione di letto a castello e creazione di controsoffitto con diminuzione delle altezze interne rispetto alla situazione originaria;
- presenza di tettoie al piano terra in corrispondenza dei resedi tergali (per porzione di altra proprietà).

In seguito alla richiesta di sanatoria edilizia, di cui al successivo paragrafo "Regolarità edilizia" sarà necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale, con spese tecniche pari a circa 400 €, oltre oneri di legge, e diritti catastali pari a € 50.

Nota: Le spese indicate possono comunque essere considerate all'interno del deprezzamento più ampio previsto per la presenza di difformità edilizie non valutabili economicamente, di cui al paragrafo suddetto.

NOTA - L'area di altra proprietà (**** Omissis ****) utilizzata a collegamento tra i resedi tergali costituisce porzione della particella rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme al foglio 22 part. 260 come area rurale di 30 mq (allegato n.4).

PRECISAZIONI

Il resede frontale, costituente il compendio pignorato nella P.E. 53/2025, di fatto costituisce l'accesso al fabbricato oggetto di pignoramento e di stima nella P.E.199/2024. Sussiste un ingresso secondario sul retro, che però non è collegato alla pubblica via ed è utilizzabile esclusivamente dalla proprietà limitrofa.

PATTI

Dall'atto di provenienza non risultano patti (allegato n.3), ad eccezione di quanto stabilito in merito al pagamento, ovvero che il prezzo di compravendita stabilito in € 35.000,00 (euro trentacinquemila virgola zero zero) risulta da corrispondere mediante n.70 (settanta) rate mensili dell'importo di € 500,00 (euro cinquecento virgola zero zero), ciascuna da corrispondere entro il 10 (dieci) di ogni mese a partire dal 10 settembre 2020,

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è abitato per cui in genere si trova in buono stato conservativo; all'interno alcune zone sono state recentemente ristrutturate. Il piano terra presenta invece alcune murature interessate da degrado, con conseguente distacco di porzioni di intonaco in prossimità del calpestio. I prospetti esterni presentano condizioni di degrado della tinteggiatura e necessitano di opere di manutenzione in genere. Nel complesso il bene si trova comunque in buone condizioni, gli impianti sono funzionanti e non sono state rilevate particolari problematiche, a parte quanto già evidenziato per le porzioni di intonaco anzidette.

La corte frontale si trova in buone condizioni conservative; il muretto di separazione presenta gli intonaci in parte deteriorati e da ripristinare (allegato n.5).

PARTI COMUNI

Trattasi di un terratetto con accesso da corte esclusiva di proprietà di parte esecutata; non sussistono aree a comune con i beni limitrofi, a parte l'area utilizzata nello stato di fatto come collegamento tra i resedi tergali, come descritto al successivo paragrafo "Servitù" ed alla NOTA del paragrafo "Dati catastali", qui integralmente riportata:

"L'area di altra proprietà (**** Omissis ****) utilizzata a collegamento tra i resedi tergali costituisce porzione della particella rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme al foglio 22 part. 260 come area rurale di 30 mq (allegato n.4)".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza non risultano censi, livelli, usi civici; per quanto riguarda le servitù, il bene "è trasmesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza".

Per quanto riguarda la porzione di altra proprietà (**** Omissis ****) sul retro, utilizzata come collegamento tra i due resedi tergali, si evidenzia che tale stato probabilmente deriva da una situazione ultraventennale, poichè nelle fotografie allegate alla Concessione a sanatoria n.58 del 20 febbraio 1999, rilasciata a **** Omissis **** (allegato n.9), sembra già sussistere la tettoia a copertura di tale area, riscontrata in fase di sopralluogo. Di fatto l'area non solo è impiegata come collegamento, ma è utilizzata anche come pertinenza a corredo dell'unità oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terratetto ubicato all'interno di un più ampio fabbricato a schiera e libero su più lati, con esposizione della facciata principale a sud-est ed il retro a nord-ovest. Il bene è disposto su tre livelli, di cui la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo e mansarda, oltre ad un piccolo ripostiglio esterno; le altezze interne dei vari locali sono variabili.

Il fabbricato, costruito in epoca ante '67, è stato edificato in muratura portante, con scala interna di collegamento fra i tre piani; la copertura è in laterizio, le opere di lattoneria in rame. Gli infissi sono in legno con avvolgibile esterno di colore marrone; alcune aperture esterne sono dotate di inferriate in ferro. In prossimità del portone ligneo di ingresso è una piccola tenda parasole di stoffa.

Le finiture attuali risultano perlopiù modificate rispetto alle originarie; in genere il pavimento è in gres porcellanato, al piano mansarda è in listoni di parquet posati ad incastro. I rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono in elementi di ceramica.

La scala per la porzione di collegamento tra piano terra e piano primo è rivestita in marmo, mentre la porzione verso la mansarda è originale in pietra serena, oggi verniciata. Tutte le soglie e/o i davanzali sono in marmo tipo travertino o simili. Il soffitto della mansarda è contro-soffittato con cartongesso, in cui sono incastonati alcuni faretti di illuminazione. Sul retro sono presenti alcune tettoie non autorizzate, ma realizzate con strutture facilmente removibili. La facciata principale prospetta su piccolo resede pavimentato con porfido dai tagli irregolari e separato dalle proprietà limitrofe e frontali da muretto intonacato con soprastante ringhiera in ferro battuto, oltre a piccolo cancello pedonale di ingresso.

Tutte le utenze sono attive e gli impianti funzionanti, sebbene non dotati di certificazione. L'area è servita da acquedotto comunale e dalla fornitura del gas metano; nel ripostiglio esterno è ubicata la caldaia di servizio per l'impianto di riscaldamento, che funziona con i termosifoni; oltre alla caldaia, nel ripostiglio si trova la lavatrice. L'abitazione è dotata di impianto di aria condizionata, con posizionamento di split funzionanti per aria calda e fredda. Non sussiste la fognatura pubblica, per cui lo smaltimento dei liquami reflui domestici avviene mediante fossa biologica, da mantenere a cura della proprietà. Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica allegata (allegato n.5).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia, come risulta dallo stato di famiglia ricevuto dall'Ufficio Anagrafe di Monsummano Terme (allegato n.2). In seguito a verifiche effettuate presso l'Ufficio del Registro non risultano in essere contratti di affitto per l'immobile oggetto di stima (allegato n.7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1999 al 01/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato	20/05/1999	59549	3111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	26/05/1999	2502	1581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2005 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Atto di decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Pistoia	01/12/2005	2360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	21/12/2005	6639	3664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2008 al 26/08/2020	**** Omissis ****	Pescia			
		Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	16/06/2008	53119	29529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	03/07/2008	3652	2118
		Registrazione			
Dal 26/08/2020	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	02/07/2008	2258	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	26/08/2020	227383	57271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	28/08/2020	3647	2489
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	27/08/2020	4768	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZA VENTENNALE DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA P.E. n. 53/2025 RIUNITA ALLA P.E. n.

199/2024

- Dal 26/08/2020 ad oggi - Con atto Notaio Marco Regni del 26/08/2020 rep.227383 racc. 57271, oltre al fabbricato oggetto di stima viene compravenduto il resede frontale di accesso, identificato con il mappale 558 (ex 267), gravato da diritto di uso da parte del signor **** Omissis ****, il quale con Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Raffaele Lenzi del 16/06/2008 aveva ceduto a **** Omissis **** la nuda proprietà riservandosi appunto il diritto di uso del resede ed il diritto di abitazione per l'unità abitativa.

- Dal 01/12/2005 al 16/06/2008 - Con atto di decreto di trasferimento immobili del 01/12/2005 del Tribunale di Pistoia, era pervenuto a **** Omissis ****, insieme ad altri beni per il diritto di proprietà per la quota dell'intero (1/1), il suddetto resede identificato al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme al foglio 22 part. 267 (attuale particella catastale 558).

- Dal 20/05/1999 al 01/12/2005 - Con atto di compravendita Notaio Donato Grazioso del 20/05/1999 rep. 59549/3111 il bene identificato al Catasto Terreni fg.22 part.267 era pervenuto a **** Omissis ****, nata a Canicattì (AG) e **** Omissis ****, nato in Francia il 24/05/1971, per la quota pari ad 1/2 ciascuno dei diritti di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Il tutto come ben illustrato con la documentazione di cui all'allegato n.3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 10/05/2006

Reg. gen. 2664 - Reg. part. 654

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Lenzi Raffaele

Data: 28/04/2006

N° repertorio: 47569

N° raccolta: 25482

Note: Dal contratto di mutuo risulta concessa un'ipoteca di I° su fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Monsummano Terme (PT), località Cintolese via Peretola n.320/I, il cui accesso è garantito da resede esclusivo posto sul fronte dello stesso. Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 22 particella 11 sub. 3 (attuale sub.10) ed al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 22 dalla particelle 261, 267 (attuale part. 558), 272.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 20/04/2011

Reg. gen. 1745 - Reg. part. 360

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 80.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.159,88

Data: 06/04/2011

N° repertorio: 243

Note: La presente ipoteca giudiziale grava su vari beni, per il diritto di nuda proprietà, tra cui i seguenti:
Unità negoziale n. 2 - Immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme al foglio di mappa 22 particella 11 sub. 3 (attuale sub.10); Unità negoziale n. 1 - Terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 22 dalla particella 267 (attuale part. 558).

Trascrizioni

- **Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/10/2024

Reg. gen. 6077 - Reg. part. 4042

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Richiedente per soggetto a favore: **** Omissis ****. L'atto di pignoramento riguarda solamente l'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme al foglio 22 particella 11 subalterno 10 (ex sub.3); non è relativo al resede frontale, che di fatto costituisce l'accesso al bene oggetto di pignoramento e di stima (allegato n.4).

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 24/04/2025

Reg. gen. 2313 - Reg. part. 1608

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) al foglio 22 particella 558, quale area urbana di 36 mq, ubicata in Via Peretola n. 320/I. Come si legge nelle note di cui alla sezione D, "il seguente pignoramento è in estensione alla trascrizione nn. 4042 del 21/10/2024. IFIS NPL INVESTING SPA e per essa la IFIS NPL SERVICING SPA (già GEMINI SPA) ha notificato in data 02.07.2024 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 46.772,39 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento".

Oneri di cancellazione

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 in relazione alla formalità da cancellare; per ogni annotazione, attualmente risultano in essere:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Pescia il 10/05/2006: € 35,00.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Pescia il 20/04/2011: per annotazioni di restrizione di beni imposta ipotecaria 0,50% del minor valore fra l'importo dell'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo € 59, tassa ipotecaria € 35.

- Atto esecutivo - verbale di pignoramento trascritto a Pescia il 21/10/2024: importo complessivo € 294,00.

- Atto esecutivo - verbale di pignoramento trascritto a Pescia il 24/04/2025: importo complessivo € 294,00.
Per la visualizzazione della documentazione elencata (copie ispezioni ipotecarie), si rimanda all'allegato n.5.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il Comune di Monsummano Terme allo stato attuale trova applicazione il regime di salvaguardia, per cui la normativa urbanistica di riferimento è costituita sia dal Regolamento Urbanistico vigente che dal Piano Operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.58 del 30/11/2023.

Il bene è situato in zona E1 - Aree agricole di fondovalle e di pianura (art. 87 delle NTA) del Regolamento Urbanistico e nelle zone B4 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da Piano Attuativo (art.30.2.6 NTA) nelle tavole di Piano Operativo; inoltre è individuato come edificio con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)- (art.27.3 delle NTA). Si trova al di fuori del sistema insediativo del paese di Cintolese, ma a poca distanza dallo stesso (allegato n.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito a ricerche d'archivio effettuate presso l'archivio del Comune di Monsummano Terme, il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente è stata presentata in data 29 agosto 1986 prot. n. 11232 da **** Omissis **** istanza in sanatoria per lavori di ristrutturazione di fabbricato (all'epoca identificato al Catasto Fabbricati foglio 22 particella 11 sub.3), a cui ha fatto seguito il rilascio della pratica n.1873BIS/C - Concessione edilizia a Sanatoria ai sensi della L.47/85 e dell'art. 39 L.724/94 n.58 del 20 febbraio 1999 (allegato n.9).

Di seguito si indicano le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla citata pratica edilizia:

- presenza di tettoia esterna al piano terra, in corrispondenza dei resedi posteriori, posizionate a distanza non idonea dai confini; la tettoia interessa anche porzione di area di altra proprietà, nel dettaglio porzione della part. 260 intestata a **** Omissis ****;
- realizzazione di un tramezzo al piano terra per creazione di antibagno (modifica comunque migliorativa);
- modifiche alla scala interna al piano primo con creazione di scalini a ventaglio non a norma per creazione di un ulteriore servizio igienico e realizzazione di un tramezzo di separazione tra la camera matrimoniale ed un nuovo disimpegno di collegamento alle scale per il piano secondo;
- realizzazione di tramezzi per suddivisione della camera al piano mansarda, con creazione di un disimpegno, di un ripostiglio e di una cameretta.

Poichè il Comune si trova in regime di salvaguardia, con tempistiche non definite, sarà opportuno rivalutare la situazione in modo definitivo al momento della effettiva presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Ad oggi comunque alcune difformità non sono sanabili e necessitano di ripristino della situazione autorizzata, nel dettaglio le tettoie esterne e le modifiche inerenti il piano primo; le suddette opere di ripristino non sono ben quantificabili economicamente, in quanto interessano beni a comune con altra proprietà nel primo caso e prevedono interventi di carattere anche strutturale nel secondo, con necessità di verifiche e previsione di eventuali opere di adeguamento se necessarie. Per cui può essere valutato un deprezzamento del valore di stima del bene, derivante da tali problematiche, pari al 10% circa del valore di mercato ritenuto più corretto (si veda a tal proposito il successivo paragrafo "Stima").

Per quanto riguarda il resede frontale, oggetto della procedura esecutiva riunita n.53/2025, nella pratica n.1873BIS/C - Concessione edilizia a Sanatoria sopra citata non risulta rappresentato il muretto di recinzione, sebbene lo stesso sia già presente in tale epoca, come da fotografie allegate al condono edilizio (allegato n.9). L'area frontale è individuata come una corte a comune, anche catastalmente, che poi di fatto è stata frazionata in epoca successiva. Tali opere possono essere inserite nella pratica di sanatoria generale dell'intero edificio, di cui sopra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dall'atto di provenienza del 26 agosto 2020 si ricava che "gli impianti a servizio dell'unità immobiliare oggetto del presente atto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione e che gli stessi sono funzionanti". Dall'attestato di prestazione energetica, allegato al medesimo atto, l'immobile risulta in classe energetica "G" (allegato n.3).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Peretola n.320/I, località Cintoiese, piano PT-1-2

Terratetto a destinazione residenziale, facente parte di più ampio fabbricato a schiera di remota costruzione, libero su più lati ed immerso nel verde della località Cintoiese, Comune di Monsummano Terme (PT), Via Peretola n.320/I. Il bene è disposto su tre livelli fuori terra ed è così composto: al piano terra si trovano ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, servizio igienico ed anti-wc, ripostiglio ricavato nel sottoscala; dal vano cucina si accede a piccolo resede esclusivo su cui prospetta un piccolo ripostiglio esterno. Sempre al piano terra è annesso un ulteriore resede esclusivo tergale non direttamente accessibile dall'abitazione. Al piano primo si trovano una camera, un disimpegno ed un secondo servizio igienico di piccole dimensioni; al piano secondo una camera ed un vano - ripostiglio attualmente utilizzato come cameretta, il tutto opportunamente disimpegnato dal vano scala, che collega internamente i tre piani. L'accesso avviene da corte frontale in uso esclusivo di circa 36 mq, separata dalle proprietà limitrofe attraverso muretti di recinzione esterna ed avente accesso da cancello pedonale. L'unità immobiliare è accessibile alla pubblica via attraverso strada privata su cui prospetta la suddetta corte esclusiva e si trova a poca distanza dal sistema insediativo di Cintoiese ed a circa 4 Km da Monsummano Terme, dove è possibile trovare tutti i servizi necessari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 11, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 22, Part. 558, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 137.136,00

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato immobiliare (es. prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2024.

Provincia: PISTOIA Comune: Monsummano Terme Fascia/zona: E1 Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq): Min 1100 - Max 1300

Dalla verifica delle pubblicità di annunci immobiliari presso Agenzie immobiliari è stato possibile reperire alcuni comparabili, sebbene di beni non proprio simili, da cui si deducono prezzi medi-bassi, soprattutto se di immobili in medio stato di conservazione, con una media di circa 1.200 €/mq, quindi abbastanza in linea con i valori OMI sopra indicati.

Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima, tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è ubicato, ossia un'area di campagna abbastanza isolata, non sempre ben collegata attraverso servizi di trasporto pubblico. Rilevati tutti i precedenti aspetti, si ritiene corretto come più probabile valore di mercato il valore medio, ossia 1.200 €/mq. Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene, considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari a circa il 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato, oltre al deprezzamento proposto per le difformità edilizie riscontrate, di cui al precedente paragrafo "Regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Monsummano Terme (PT) - Via Peretola n.320/I, località Cintolese, piano PT-1-2	114,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 137.136,00	100,00%	€ 137.136,00
				Valore di stima:	€ 137.136,00

Valore di stima: € 137.136,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 109.708,80

VALORE DI STIMA FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD ABITAZIONE, COMPRENSIVA DI RESEDE FRONTALE DI ACCESSO: € 109.708,00 che si arrotonda a € 110.000,00 (euro centodiecimila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è relativa alla procedura esecutiva n.199/2024 riunita alla procedura esecutiva n.53/2025, per la quale la sottoscritta arch. Alessia Landini in data 10/05/2025 ha ricevuto successiva nomina ed in data 12/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

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 22/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandate di inizio procedimento/PEC
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - planimetria catastale, visure storiche
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Comunicazione Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 8 Google maps - Estratto di Regolamento Urbanistico - Estratto di Piano Operativo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Annunci pubblicitari Agenzie Immobiliari

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Peretola n.320/I, località Cintolese, piano PT-1-2

Terratetto a destinazione residenziale, facente parte di più ampio fabbricato a schiera di remota costruzione, libero su più lati ed immerso nel verde della località Cintolese, Comune di Monsummano Terme (PT), Via Peretola n.320/I. Il bene è disposto su tre livelli fuori terra ed è così composto: al piano terra si trovano ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, servizio igienico ed anti-wc, ripostiglio ricavato nel sottoscala; dal vano cucina si accede a piccolo resede esclusivo su cui prospetta un piccolo ripostiglio esterno. Sempre al piano terra è annesso un ulteriore resede esclusivo tergale non direttamente accessibile dall'abitazione. Al piano primo si trovano una camera, un disimpegno ed un secondo servizio igienico di piccole dimensioni; al piano secondo una camera ed un vano - ripostiglio attualmente utilizzato come cameretta, il tutto opportunamente disimpegnato dal vano scala, che collega internamente i tre piani. L'accesso avviene da corte frontale in uso esclusivo di circa 36 mq, separata dalle proprietà limitrofe attraverso muretti di recinzione esterna ed avente accesso da cancello pedonale. L'unità immobiliare è accessibile alla pubblica via attraverso strada privata su cui prospetta la suddetta corte esclusiva e si trova a poca distanza dal sistema insediativo di Cintolese ed a circa 4 Km da Monsummano Terme, dove è possibile trovare tutti i servizi necessari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 11, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 22, Part. 558, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per il Comune di Monsummano Terme allo stato attuale trova applicazione il regime di salvaguardia, per cui la normativa urbanistica di riferimento è costituita sia dal Regolamento Urbanistico vigente che dal Piano Operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.58 del 30/11/2023. Il bene è situato in zona E1 - Aree agricole di fondovalle e di pianura (art. 87 delle NTA) del Regolamento Urbanistico e nelle zone B4 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da Piano Attuativo (art.30.2.6 NTA) nelle tavole di Piano Operativo; inoltre è individuato come edificio con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)- (art.27.3 delle NTA). Si trova al di fuori del sistema insediativo del paese di Cintolese, ma a poca distanza dallo stesso (allegato n.8).

Prezzo base d'asta: € 109.708,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.708,80

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Peretola n.320/I, località Cintolese, piano PT-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 11, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 22, Part. 558, Categoria F1	Superficie	114,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile è abitato per cui in genere si trova in buono stato conservativo; all'interno alcune zone sono state recentemente ristrutturate. Il piano terra presenta invece alcune murature interessate da degrado, con conseguente distacco di porzioni di intonaco in prossimità del calpestio. I prospetti esterni presentano condizioni di degrado della tinteggiatura e necessitano di opere di manutenzione in genere. Nel complesso il bene si trova comunque in buone condizioni, gli impianti sono funzionanti e non sono state rilevate particolari problematiche, a parte quanto già evidenziato per le porzioni di intonaco anzidette. La corte frontale si trova in buone condizioni conservative; il muretto di separazione presenta gli intonaci in parte deteriorati e da ripristinare (allegato n.5).		
Descrizione:	Terratetto a destinazione residenziale, facente parte di più ampio fabbricato a schiera di remota costruzione, libero su più lati ed immerso nel verde della località Cintolese, Comune di Monsummano Terme (PT), Via Peretola n.320/I. Il bene è disposto su tre livelli fuori terra ed è così composto: al piano terra si trovano ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, servizio igienico ed anti-wc, ripostiglio ricavato nel sottoscala; dal vano cucina si accede a piccolo resede esclusivo su cui prospetta un piccolo ripostiglio esterno. Sempre al piano terra è annesso un ulteriore resede esclusivo tergale non direttamente accessibile dall'abitazione. Al piano primo si trovano una camera, un disimpegno ed un secondo servizio igienico di piccole dimensioni; al piano secondo una camera ed un vano - ripostiglio attualmente utilizzato come cameretta, il tutto opportunamente disimpegnato dal vano scala, che collega internamente i tre piani. L'accesso avviene da corte frontale in uso esclusivo di circa 36 mq, separata dalle proprietà limitrofe attraverso muretti di recinzione esterna ed avente accesso da cancello pedonale. L'unità immobiliare è accessibile alla pubblica via attraverso strada privata su cui prospetta la suddetta corte esclusiva e si trova a poca distanza dal sistema insediativo di Cintolese ed a circa 4 Km da Monsummano Terme, dove è possibile trovare tutti i servizi necessari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia, come risulta dallo stato di famiglia ricevuto dall'Ufficio Anagrafe di Monsummano Terme (allegato n.2). In seguito a verifiche effettuate presso l'Ufficio del Registro non risultano in essere contratti di affitto per l'immobile oggetto di stima (allegato n.7).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 10/05/2006

Reg. gen. 2664 - Reg. part. 654

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Lenzi Raffaele

Data: 28/04/2006

N° repertorio: 47569

N° raccolta: 25482

Note: Dal contratto di mutuo risulta concessa un'ipoteca di I° su fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Monsummano Terme (PT), località Cintolese via Peretola n.320/I, il cui accesso è garantito da resede esclusivo posto sul fronte dello stesso. Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 22 particella 11 sub. 3 (attuale sub.10) ed al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 22 dalla particelle 261, 267 (attuale part. 558), 272.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 20/04/2011

Reg. gen. 1745 - Reg. part. 360

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 80.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.159,88

Data: 06/04/2011

N° repertorio: 243

Note: La presente ipoteca giudiziale grava su vari beni, per il diritto di nuda proprietà, tra cui i seguenti: Unità negoziale n. 2 - Immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme al foglio di mappa 22 particella 11 sub. 3 (attuale sub.10); Unità negoziale n. 1 - Terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 22 dalla particella 267 (attuale part. 558).

Trascrizioni

- **Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/10/2024

Reg. gen. 6077 - Reg. part. 4042

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Richiedente per soggetto a favore: **** Omissis ****. L'atto di pignoramento riguarda solamente l'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme al foglio 22

particella 11 subalterno 10 (ex sub.3); non è relativo al resede frontale, che di fatto costituisce l'accesso al bene oggetto di pignoramento e di stima (allegato n.4).

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 24/04/2025

Reg. gen. 2313 - Reg. part. 1608

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano

Terme (PT) al foglio 22 particella 558, quale area urbana di 36 mq, ubicata in Via Peretola n. 320/I.

Come si legge nelle note di cui alla sezione D, "il seguente pignoramento è in estensione alla trascrizione nn. 4042 del 21/10/2024. IFIS NPL INVESTING SPA e per essa la IFIS NPL SERVICING SPA (già GEMINI SPA) ha notificato in data 02.07.2024 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 46.772,39 oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento".