

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	10
Precisioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	11

Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	17

Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.500,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	25



All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometraginanni@virgilio.it; geometraginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2025 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 Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.87119 | Longitudine: 10.81010)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.87119 | Longitudine: 10.81010)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Risorgimento n.56/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, scala A, interno n.8, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e terrazzo.

Completa la proprietà il locale autorimessa descritto al Bene 2.

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.

Allegati:

- 1 - estratto mappa
- 2.1/2.2 -elaborato planimetrico mapp.3012 e 430
- 3 - visura storica appartamento
- 4 - visura storica autorimessa
- 5 - planimetria appartamento
- 6 - planimetria autorimessa
- 7 - doc.fotografica
- 8 - titolo di provenienza

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO
N.56/A, PIANO INTERRATO**

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Risorgimento n.56/A; detta porzione più precisamente consiste in un'autorimessa al piano interrato, più precisamente la settima sulla destra per chi arriva al piano dalla rampa di accesso.

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.

Allegati:

- 1 - estratto mappa
- 2 - elaborato planimetrico
- 4 - visura storica autorimessa
- 6 - planimetria autorimessa
- 7 - doc.fotografica
- 8 - titolo di provenienza

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A,
INTERNO 8, PIANO 2**

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

La scrivente ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali ed ha reperito l'atto di provenienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

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

La scrivente ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali ed ha reperito l'atto di provenienza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

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 separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

**** Omissis ****, parti comuni, **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

parti comuni su più lati, **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	54,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,70 m	2
terrazzo	18,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				68,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

I beni 1 e 2 sono attualmente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, al giusto conto dei signori Fico Domenico e Pignatiello Loredana Filomena, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in foglio 5 dai mappali:

- 3012 subalterno 17, di cat. A/3, classe 6, della consistenza di vani 4,5 , della superficie catastale totale di mq. 70, totale escluse aree scoperte di mq.64 e rendita catastale di Euro 232,41 in ordine alla planimetria di variazione del 13 luglio 2011 protocollo n. PT0098522, quale unità afferente edificata su area urbana map.3012;

- il mappale 3012 subalterno 38, di cat. C/6, classe 5, della consistenza di mq. 17, della superficie catastale di mq. 19 e rendita catastale di Euro 58,82, in ordine alla planimetria di variazione del 13 luglio 2011 protocollo n. PT0098522, quale unità afferente edificata su area urbana mappale 3012.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde esattamente a quella delle risultanze ipotecarie.

Ai fini storico catastali si precisa che:

- il mappale 3012 di cat. F/1, della consistenza di mq. 1470, senza redditi è stata costituita in ordine alla denuncia di variazione del 15 giugno 2011 protocollo n. PT0088714, per demolizione totale dei fabbricati mappali 415 e 1567; denuncia di variazione presentata a nome della società VEGA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Quarrata;

- il mappale 415, di cat. D/1 e rendita catastale di Euro 4.460,00, in ordine alla planimetria di variazione per ampliamento-migliore rappresentazione grafica del 28 luglio 1993 protocollo n.2772/C in atti dal 28 novembre 2002 Pratica n. 153921;

- il mappale 1567, di cat. C/2, classe 2, della consistenza di mq.264, e rendita catastale di Euro 777,16, in ordine alla planimetria di variazione per ampliamento del 22 febbraio 1989 protocollo n.60049/C in atti dal 25 settembre 2002 Pratica n. 114473.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3012	17		A3	6	4,5	totale mq.70; totale escluse aree scoperte 64 mq	232,41 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'identificativo catastale ed il classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria presentata in data 13/07/2011 al n. PT0098522 di protocollo; la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto, ed in particolare per quanto attiene la modesta porzione di muratura in laterizio nella zona cucina-soggiorno, non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3012	38		C6	5	17	totale 19 mq	58,82 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'identificativo catastale ed il classamento sono stati attribuiti in ordine alla planimetria presentata in data 13/07/2011 al n. PT0098522 di protocollo; la planimetria catastale non corrisponde esattamente con lo stato di fatto, come evidenziato in colore rosso nella planimetria catastale, una modesta traslazione della porta di accesso e l'evidenza della porzione destinata a bocca di lupo.

L'aggiornamento catastale farà carico alla parte aggiudicataria, costo stimato Euro 380,00 tra oneri professionali e diritti catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Si precisa che:

- il regolamento di condominio risulta allegato all'atto Notaio Raffaele Lenzi in data 23 novembre 2011, repertorio n. 59190/34088, registrato a Pescia il 25 novembre 2011 al n.3341 serie 1/T, trascritto a Pescia il 25 novembre 2011 al n. 3149 di registro particolare, che sostituisce il precedente che allegato ad atto Notaio Raffaele Lenzi in data 7 settembre 2011, repertorio n. 58844/33819, registrato a Pescia in data 12 settembre 2011 al n.2620 serie 1/T;
- le tabelle millesimali sono invece allegate al suddetto atto Notaio Raffaele Lenzi del 7 settembre 2011, repertorio n. 58844.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Il bene verrà trasferito con i patti risultanti dal regolamento di condominio allegato all'atto Notaio Raffaele Lenzi in data 23 novembre 2011, repertorio n. 59190/34088, trascritto a Pescia il 25 novembre 2011 al n. 3149 di registro particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 29/04/2025, alla presenza del custode giudiziario e della signora **** Omissis ****, il bene risulta in buono stato conservativo come risulta dalle fotografie allegate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 29/04/2025, alla presenza del custode giudiziario e della signora **** Omissis ****, il bene risulta in buono stato conservativo come risulta dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultano comuni, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, in foglio 5 dai mappali:

- * 3012 subalterno 45, corte esterna ad uso piazzale e parcheggio al piano terra, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 3012;
 - * 3012 subalterno 46, rampa e accesso comune alle autorimesse al piano seminterrato, bene comune non censibile ai subalterni da 23 a 44 del mappale 3012;
 - * 430 subalterno 17, rampa e accesso comune alle autorimesse al piano seminterrato, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 3012;
 - * 3012 subalterno 47, centrale termica bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 22 del mappale 3012;
 - * 3012 subalterno 49, vialetto, vano scala e ascensore bene comune non censibile ai subalterni 4, 5, 6, 10, 11, 12, 16, 17, 28, 21, 22, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41;
- risultanti dagli elaborati planimetrici presentati in data 13 luglio 2001 al n. PT0098322 di protocollo, quanto al map.3012 e in data 29 agosto 2011 al n. PT0109227 di protocollo, quanto al map.430.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Il bene verrà trasferito con la servitù di passo pedonale e meccanico a carico del mappale 3012 sub. 45, quale bene comune non censibile, ed a carico dei mappali 430 sub.14 (ex sub.8) e 430 sub.16, oggi soppressi e fusi nel mappale 430 sub. 17, quale bene comune non censibile, ed a favore della confinante proprietà di terzi rappresentata dai mappali 430 sub.9 e 430 sub.13, il tutto come risulta dall'atto Notaio Raffaele Lenzi del 28 luglio 2011, repertorio n. 58728, trascritto a Pescia in data 11 agosto 2011 al n. 2422 di registro particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

I beni oggetto del presente Lotto fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra oltre interrato, con struttura portante in c.a. e tamponatura in blocchi, con solai in laterizio, scale condominiali e terrazzi in c.a., facciate intonacate e tinteggiate; dotato di due corpi scala esterni con relativo ascensore di collegamento fra i vari piani.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale ed alla fognatura pubblica.

L'appartamento accessibile dal vano scala "A", presenta pavimenti monocolori in gress, rivestimenti in gress, porte interne in laminato, portoncino d'ingresso blindato, infissi esterni in legno con vetro camera; il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; l'impianto di riscaldamento di tipo a pavimento e quello dell'acqua sanitaria è condominiale, con impianto di accumulo solare per integrazione dell'acqua sanitaria stessa; è presente un condizionatore a muro con due split, uno posizionato nel soggiorno e l'altro nel disimpegno notte.

Lo stato di conservazione è buono come documentato nelle fotografie allegate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Per quanto riguarda le caratteristiche del fabbricato si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

L'autorimessa in oggetto presenta le seguenti finiture: pavimento in massetto di cls, le pareti intonacate e tinteggiate, porta di accesso con basculante in metallo verniciato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** con i due figli, di cui uno minorenni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni oggetto del presente Lotto (Bene 1 e Bene 2), sono pervenuti ai signori **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 23 novembre 2011, repertorio n. 59190/34088, trascritto a Pescia il 25 novembre 2011 al n. 3149 di registro particolare; per acquisto dell'appartamento ed autorimessa mappali 3012 sub. 17 e 3012 sub.38, con diritto alle utilità comuni mappali: 3012 sub.45, 3012 sub.46, 430 sub.17, 3012 sub.47 e 3012 sub.49; dalla società **** Omissis ****.

Alla detta società **** Omissis **** in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 10 dicembre 2008, repertorio n. 53970/30090, registrato a Pescia nei termini, trascritto a Pescia il 9 gennaio 2009 ai nn. 53, 54 e 55 di registro particolare; per acquisto degli originari mappali:
 - 1567 di cat. C/2, dal signor **** Omissis ****;
 - 415 di cat.D/1, dai signori **** Omissis ****;
 - 430 sub.8, area urbana di mq.33, dal signor **** Omissis ****;
- atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 28 luglio 2011, repertorio n. 58728/33739, registrato a Pescia nei termini, trascritto a Pescia il giorno 11 agosto 2011 al n.2421 di registro particolare; (con il quale il signor **** Omissis ****, titolari della corte comune ai fabbricati mappali 530 sub.9, 430 sub.13 ed al map.3012, procedono alla divisione della detta corte, con assegnazione alla società **** Omissis **** della porzione identificata dal map.430 sub.16).

Al signor **** Omissis ****, il mappale 1567, era pervenuto per decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 9 luglio 2002, repertorio n. 3537, trascritto a Pescia il 7 agosto 2022 al n. 2711 di registro particolare.

Ai signori **** Omissis ****, i diritti di $\frac{1}{4}$ ciascuno sul map.415, erano pervenuti per atto di donazione ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 28 novembre 1998, repertorio n. 25272, registrato a Pescia nei termini, trascritto a Pescia il giorno 15 dicembre 1998 al n. 3467 di registro particolare, dalla signora **** Omissis ****;

Ai signori **** Omissis ****, la quota di ½ ciascuno sul map.415, era pervenuta per successione della madre **** Omissis ****, apertasi in data 23 marzo 1993, denuncia registrata a Pescia il 22 settembre 1993, non trascritta; con accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia in data 9 gennaio 2009 al n. 52 di registro particolare, in virtù dell'atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 10 dicembre 2008, repertorio n. 53970/30090, a favore del figlio **** Omissis ****; ed accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia in data 13 settembre 2011 al n. 2502 di registro particolare, in virtù dell'atto di donazione Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 28 novembre 1998, repertorio n. 25272, a favore della figlia **** Omissis ****.

Al signor **** Omissis ****, i diritti sulla la corte comune già map.430, erano pervenuti in parte per successione del signor **** Omissis **** apertasi in data 21 febbraio 1977, denuncia registrata a Pescia al n. 18 vol. 17; in parte per successione della madre **** Omissis ****, apertasi in data 23 marzo 1993, denuncia registrata a Pescia il 22 settembre 1993, non trascritta; con accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia in data 9 gennaio 2009 al n. 52 di registro particolare, in virtù dell'atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 10 dicembre 2008, repertorio n. 53970/30090, a favore del figlio **** Omissis ****; ed in parte per atto di donazione ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 22 ottobre 2008, repertorio n. 53699, registrato a Pescia il 4 novembre 2008 al n. 3341 serie 1T, trascritto a Pescia il giorno 5 novembre 2008 al n. 3424 di registro particolare, dalla signora **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 25/11/2011
Reg. gen. 4984 - Reg. part. 955
Quota: 1/1

Importo: € 232.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 155.000,00

Interessi: € 77.500,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: Lenzi Raffaele

Data: 23/11/2011

N° repertorio: 59191

N° raccolta: 34089

Note: L'ipoteca grava i mappali 3012 sub.17 di cat.A/3 e 3012 sub.38 di cat.C/6.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 06/02/2025

Reg. gen. 609 - Reg. part. 438

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i mappali 3012 sub.17 di cat.A/3 e 3012 sub.38 di cat.C/6; l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 127.232,19 oltre ad interessi e spese.

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, attualmente consiste in:

- annotazione dell'ipoteca volontaria n.955 del 2011, importo Euro 35,00;

- annotazione della trascrizione di pignoramento n.438 del 2025, importo Euro 294,00,
per complessivi Euro 329,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 25/11/2011

Reg. gen. 4984 - Reg. part. 955

Quota: 1/1

Importo: € 232.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 155.000,00

Interessi: € 77.500,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: Lenzi Raffaele

Data: 23/11/2011

N° repertorio: 59191

N° raccolta: 34089

Note: L'ipoteca grava i mappali 3012 sub.17 di cat.A/3 e 3012 sub.38 di cat.C/6.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 06/02/2025

Reg. gen. 609 - Reg. part. 438

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i mappali 3012 sub.17 di cat.A/3 e 3012 sub.38 di cat.C/6; l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 127.232,19 oltre ad interessi e spese.

Oneri di cancellazione

Gli oneri cancellazione risultano già determinati al Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

Il fabbricato ricade:

- in base al vigente R.U. in zona B5 - Tessuti prevalentemente residenziali derivanti da interventi di riqualificazione insediativa, disciplinati dall'art.58 delle NTA;
- in base al P.O. riadottato parzialmente, in zona B3 - Tessuto risultante da interventi di riqualificazione insediativa, disciplinati dall'art.30.2.5 delle NTA;
- in zona di pericolosità idraulica P3 - alluvioni frequenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

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

Il fabbricato che comprende l'immobile in oggetto è stato costruito in ordine al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Monsummano Terme in data 12 giugno 2008, pratica n. 38/2008, con deposito pratica sismica all'ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 29 gennaio 2009 protocollo n.32285; con comunicazione di inizio lavori presentata in data 9 febbraio 2009 al n. 2328 di protocollo; successive Denunce di Inizio Attività a variante n. 40 in data 19 febbraio 2009 e n. 170 del 5 luglio 2010, con ultimazione lavori e deposito dello stato finale presentato in data 19 luglio 2011, protocollo n. 10414, ai sensi del l'art. 83 comma 12 della Legge Regionale n. 1/2005 ed attestazione di agibilità presentata 2 settembre 2011 protocollo n. 12142.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che:

- sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato allo stato finale depositato in data 19 luglio 2011, salvo lievi discrasie rientranti nelle tolleranze di legge ed in parte realizzate in corso dei lavori (evidenziate nella planimetria catastale) e come tali da non considerarsi in difformità;
- le dichiarazioni degli impianti risultano allegate alla pratica dell'agibilità;
- per il bene in oggetto risulta presentato l'attestato di certificazione energetica redatto in data 18 luglio 2011, a seguito della quale l'unità abitativa era stata inserita in "Classe A+", certificazione depositata presso il Comune di Monsummano Terme in data 29 luglio 2011, protocollo n. 10905; detta certificazione avente durata decennale risulta scaduta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato allo stato finale depositato in data 19 luglio 2011, per modesta traslazione della porta di accesso, allineata alla parete dell'ascensore, con modesto ampliamento della superficie dell'autorimessa, discrasia rientrante nella tolleranza di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, INTERNO 8, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.560,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.362,00

L'amministrazione del condominio è tenuta dallo Studio Associato C.G. arch.Paolo Ciani, in Pistoia - Largo San Biagio n.c.59; le spese condominiali di spettanza dei beni del presente Lotto (Bene 1 e Bene 2), per l'anno in corso ammontano ad Euro 1560,00. La quota millesimale dei beni del presente Lotto (Bene 1 e Bene 2) è pari a 44,50/1000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO INTERRATO

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

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Risorgimento n.56/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, scala A, interno n.8, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e terrazzo. Completa la proprietà il locale autorimessa descritto al Bene 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3012, Sub. 17, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 116.875,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto unità immobiliari ad uso abitativo facenti parte del medesimo fabbricato e altre unità nelle vicinanze.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: ubicazione in zona capoluogo sud, di buon interesse commerciale, consistenza e buono stato conservativo.

- Quotazioni di compravendite stipulate nell'ultimo anno nel medesimo fabbricato:

* atto di compravendita not.R.Lenzi del 25/03/2024 rep.84946/50114, nuda proprietà su appartamento al piano terra con resede, in Via Risorgimento n.56/B, interno 3, della superficie catastale di mq.63, oltre garage della superficie catastale di mq.17, prezzo Euro 50.000,00 (età usufruttaria anni 61 - valore usufrutto 55%, circa 1590,00 €/mq);

* atto di compravendita not.V.Bafunno del 24/06/2024 rep.72628/31390, piena proprietà su appartamento al piano terzo, in Via Risorgimento n.56/A, interno 22, della superficie catastale di mq.69, oltre garage della superficie catastale di mq.15, prezzo Euro 145.000,00 (circa 1890,00 €/mq);

Quotazioni di compravendite stipulate nella zona nel corrente anno:

* atto di compravendita not.S.Monaco' del 06/05/2025 rep.24727/17482, piena proprietà su appartamento al piano primo, in Via Silvio Pellico n.202, della superficie catastale di mq.64, oltre garage della superficie catastale di mq.24, prezzo Euro 70.000,00 (circa 920,00 €/mq);

* atto di compravendita not.G.Cappellini del 21/05/2025 rep.548/453, piena proprietà su appartamento al piano secondo, in Via Maestri del Lavoro n. 18, della superficie catastale di mq.98, prezzo Euro 105.000,00 (circa 1070,00 €/mq);

* atto di compravendita not.F.Giffone del 26/03/2025 rep.1287/1052, piena proprietà su appartamento al piano terra, in Via Francesca Nord n.273, della superficie catastale di mq.68, prezzo Euro 68.000,00 (circa 1000,00 €/mq).

La scrivente in relazione allo stato conservativo del bene e consistenza, ritiene opportuno attribuire un valore unitario di Euro 1700,00/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Risorgimento n.56/A; detta porzione più precisamente consiste in un'autorimessa al piano interrato, più precisamente la settima sulla destra per chi arriva al piano dalla rampa di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 3012, Sub. 38, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Si rimanda a descritto al Bene 1.

La scrivente ritiene applicabile un valore unitario di Euro 850,00/mq. (valore pari al 50% di quello assunto per la stima del Bene 1, che coincide con il coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie convenzionale dell'autorimessa di pertinenza dell'abitazione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2	68,75 mq	1.700,00 €/mq	€ 116.875,00	100,00%	€ 116.875,00
Bene N° 2 - Garage Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato	16,00 mq	850,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 130.475,00

Valore di stima: € 130.475,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	380,00	€
Spese condominiali insolute	4362,00	€
Deprezzamento meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 112.500,00

Il valore di Euro 112.685,50 è stato arrotondato ad Euro 112.500,00

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 09/06/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - estratto mappa
- ✓ Altri allegati - 2.1/2.2 -elaborato planimetrico mapp.3012 e 430
- ✓ Altri allegati - 3 - visura storica appartamento
- ✓ Altri allegati - 4 - visura storica autorimessa
- ✓ Altri allegati - 5 - planimetria appartamento
- ✓ Altri allegati - 6 - planimetria autorimessa
- ✓ Altri allegati - 7 - doc.fotografica
- ✓ Altri allegati - 8 - titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - 9 - tavole stato finale
- ✓ Altri allegati - 10 - att.ne agibilità
- ✓ Altri allegati - 11 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 12 - gravami e servitù

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Risorgimento n.56/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, scala A, interno n.8, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e terrazzo. Completa la proprietà il locale autorimessa descritto al Bene 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3012, Sub. 17, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade: - in base al vigente R.U. in zona B5 - Tessuti prevalentemente residenziali derivanti da interventi di riqualificazione insediativa, disciplinati dall'art.58 delle NTA; - in base al P.O. riadottato parzialmente, in zona B3 - Tessuto risultante da interventi di riqualificazione insediativa, disciplinati dall'art.30.2.5 delle NTA; - in zona di pericolosità idraulica P3 - alluvioni frequenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Risorgimento n.56/A; detta porzione più precisamente consiste in un'autorimessa al piano interrato, più precisamente la settima sulla destra per chi arriva al piano dalla rampa di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3012, Sub. 38, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 112.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3012, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	68,75 mq
Stato conservativo:	Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 29/04/2025, alla presenza del custode giudiziario e della signora **** Omissis ****, il bene risulta in buono stato conservativo come risulta dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Risorgimento n.56/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, scala A, interno n.8, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e terrazzo. Completa la proprietà il locale autorimessa descritto al Bene 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** con i due figli, di cui uno minorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - via Risorgimento n.56/A, piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3012, Sub. 38, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 29/04/2025, alla presenza del custode giudiziario e della signora **** Omissis ****, il bene risulta in buono stato conservativo come risulta dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Risorgimento n.56/A; detta porzione più precisamente consiste in un'autorimessa al piano interrato, più precisamente la settima sulla destra per chi arriva al piano dalla rampa di accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis ****.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A,
INTERNO 8, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 25/11/2011
Reg. gen. 4984 - Reg. part. 955
Quota: 1/1
Importo: € 232.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
Interessi: € 77.500,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Lenzi Raffaele
Data: 23/11/2011
N° repertorio: 59191
N° raccolta: 34089
Note: L'ipoteca grava i mappali 3012 sub.17 di cat.A/3 e 3012 sub.38 di cat.C/6.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 06/02/2025
Reg. gen. 609 - Reg. part. 438
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento grava i mappali 3012 sub.17 di cat.A/3 e 3012 sub.38 di cat.C/6; l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 127.232,19 oltre ad interessi e spese.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RISORGIMENTO N.56/A, PIANO
INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 25/11/2011
Reg. gen. 4984 - Reg. part. 955
Quota: 1/1
Importo: € 232.500,00
A favore di **** Omissis ****



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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 155.000,00

Interessi: € 77.500,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: Lenzi Raffaele

Data: 23/11/2011

N° repertorio: 59191

N° raccolta: 34089

Note: L'ipoteca grava i mappali 3012 sub.17 di cat.A/3 e 3012 sub.38 di cat.C/6.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 06/02/2025

Reg. gen. 609 - Reg. part. 438

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava i mappali 3012 sub.17 di cat.A/3 e 3012 sub.38 di cat.C/6; l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 127.232,19 oltre ad interessi e spese.

