

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	13

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	14
Patti.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	21

Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	25
Normativa urbanistica	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.....	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 229.599,36	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T.....	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	40
Bene N° 3 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T.....	41

All'udienza del 14/08/2024, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Piena proprietà di immobile per civile abitazione ubicato nel Comune di Monsummano Terme, via Guglielmo Marconi senza numero civico, e precisamente:

Fabbricato abitativo libero su quattro lati formato da un piano terra rialzato dislocato su due livelli sfalsati tra loro, e composto da veranda antistante l'ingresso, ingresso-soggiorno, sala pranzo, cucina con balcone, ampio disimpegno con altro ingresso, studio, altro vano con antistante loggiato e, alla quota superiore raggiungibile da scale interne poste nel disimpegno, tre camere da letto e bagno; il piano seminterrato, accessibile sia da scale interne che direttamente dalla corte esterna, è composto da locali ad uso cantina, ripostiglio, disimpegni e locale caldaia, oltre rimessa descritta al successivo bene n. 2. Il tutto corredato da ampia corte esclusiva pertinenziale circostante il fabbricato, adibita a giardino, camminamenti con scalinate, e vialetto di accesso.

Completa l'immobile l'ampio terreno adiacente con sovrastante rimessa descritta al successivo bene n. 3.

L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 30/09/2024, congiuntamente con l'ISVEG, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Piena proprietà di locale ad uso rimessa posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale in cui è compreso anche il Bene 1, composto da un'unico vano. Il locale è raggiungibile sia dalla corte ad est del fabbricato con passo carrabile, che dai vani accessori dell'abitazione descritta al Bene n. 1.

Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 30/09/2024, congiuntamente con l'ISVEG, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Piena proprietà di piccolo fabbricato di natura accessoria di un piano fuori terra e staccato a nord dal fabbricato principale di cui ai beni 1 e 2, composto da un locale ad uso rimessa ed un ripostiglio; corredato da ampia corte esclusiva adibita a giardino. L'immobile è posto in adiacenza e continuità con i beni descritti ai precedenti punti 1 e 2, e dai quali vi si accede attraverso la stessa corte.

Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 30/09/2024, congiuntamente con l'ISVEG, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da quanto rilevato dal fascicolo di causa e dall'Atto di provenienza, i sig.ri **** Omissis ****, risultano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da quanto rilevato dal fascicolo di causa e dall'Atto di provenienza, i sig.ri **** Omissis ****, risultano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da quanto rilevato dal fascicolo di causa e dall'Atto di provenienza, i sig.ri **** Omissis ****, risultano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Il lotto in oggetto confina con via Marconi, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	3,10 m	Terra rialzato
Balconi e verande	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	Terra rialzato
Cantina	53,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	2,20 m	Seminterrato
Giardino	383,00 mq	383,00 mq	0,08	30,64 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				220,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del giardino è quella catastale della particella 292(mq 563), detratto l'ingombro del fabbricato comprensivo dei loggiati (mq 180).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,20 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa/magazzino	16,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,30 m	T
Giardino	442,00 mq	442,00 mq	0,05	22,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del giardino è quella catastale della particella 275 (mq 460), detratto l'ingombro del fabbricato (18,00).

E' stato applicato un coefficiente del 5% in quanto di fatto risulta essere il continuo del giardino dell'abitazione descritta al bene n. 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 292, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 365,65 Piano T-1
Dal 23/01/2006 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 292, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 365,65 Piano T-1
Dal 29/02/2008 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 292, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 237 mq Rendita € 365,65 Piano T-1

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette e aggiornate.

L'identificativo catastale non ha subito modifiche dalla sua costituzione ad oggi.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Dichiarazione presentata il 13/08/1960 protocollo n. 1285.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 292, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 55,67 Piano S1
Dal 23/01/2006 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 292, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 55,67 Piano S1
Dal 29/02/2008 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 292, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Superficie catastale 29 mq Rendita € 55,67

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette e aggiornate.

L'identificativo catastale non ha subito modifiche dalla sua costituzione ad oggi.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Dichiarazione presentata il

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1990 al 09/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 275 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 36,88 Piano T
Dal 09/07/1990 al 17/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 275 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 36,88 Piano T
Dal 17/02/1994 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 275 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 36,88 Piano T
Dal 23/01/2006 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 275 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 36,88 Piano T
Dal 29/02/2008 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 275 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 29 mq Rendita € 36,88 Piano T

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette e aggiornate.

L'identificativo catastale non ha subito modifiche dalla sua costituzione ad oggi.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Dichiarazione presentata il 20/04/1990 protocollo n. 37050B.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal			
	6	292	1		A3	3	12	237 mq	365,65 €	T-1

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Dichiarazione del 13/08/1960.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	292	2		C6	3	22	29 mq	55,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Dichiarazione del 13/08/1960.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	275			C6	2	17	29 mq	36,88 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito agli accertamenti eseguiti, si è riscontrato che lo stato di fatto rilevato non corrisponde con la planimetria catastale attualmente in atti e depositata con la Denuncia del 20/04/1990.

Le difformità riscontrate consistono principalmente in modeste modifiche della sagoma esterna e nelle aperture interne, oltre che nelle aperture esterne.

Per tali modifiche, incidendo sul classamento dell'unità immobiliare, occorre presentare un'atto di aggiornamento della mappa catastale (Tipo Mappale), e successivamente una denuncia di variazione catastale da elaborare con la procedura ministeriale "docfa" che, con la nuova planimetria, aggiornerà la rendita catastale.

La spesa per la redazione e presentazione della nuova planimetria catastale è di circa euro 2.000,00, comprensivi di oneri fiscali e diritti di presentazione.

Tuttavia, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano esattamente il bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Per il resto niente da precisare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Si precisa che per la Dichiarazione di Successione di Ferri Alma (nata a Monsummano Terme il 28/08/1922), apertasi il 17/02/1994 per la piena proprietà in favore del coniuge Marradi Tommaso e dei figli Marradi Giovanni e Marradi Alessandro, NON RISULTA la trascrizione di atti per l'accettazione dell'eredità.
Per il resto niente da precisare.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Nessuno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Nessuno.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato disabitato ed in stato di abbandono.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; le finiture e gli impianti sono gli stessi dell'epoca di costruzione (1960 circa), e quindi necessitano di una radicale manutenzione e/o rinnovazione con rifacimento.

Sono state accertate evidenti tracce di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura oltre che macchie da condense dovute allo stato di abbandono.

Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Il bene in oggetto si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, oltre a essere privo delle finiture interne (intonaci e pavimenti).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in contesti condominiali e non presentano parti a comune con altre unità immobiliari.

L'accesso carrabile all'immobile avviene dalla via pubblica mediante stradello laterale privato di altra proprietà, sul quale, dallo stato di fatto e da quanto riportato nell'Atto di provenienza, i beni in oggetto hanno diritto di passo pedonale e carrabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati; quantomeno nessuna trascritta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

I beni oggetto di procedura fanno parte di un immobile residenziale di vecchia costruzione (intorno al 1960), ed è formato per gran parte da due piani, uno rialzato ed uno seminterrato.

Le caratteristiche principali del fabbricato sono:

STRUTTURE PORTANTI: Murature portanti in muratura in parte in pietra e per porzioni in laterizio; solai misti

in laterizio e misti laterizio legno.

TETTO E COPERTURE: In gran parte con copertura di tipologia "a capanna" e, per la porzione centrale su via Marconi, "a padiglione".

MURATURE ESTERNE: In pietra e laterizio completate con intonaco civile liscio tinteggiato.

MURATURE INTERNE: Tutte le pareti interne sono in laterizio forato completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: In mattonelle di graniglia e per piccole porzioni in ceramica (monocottura o simili).

INFISSI ESTERNI: Finestre e porte in legno verniciato con vetro singolo camera; portoncino di ingresso anch'esso in legno.

OSCURAMENTI: Avvolgibili in legno verniciato, ad eccezione della cucina ove è presente la persiana anch'esse in legno verniciato.

INFISSI INTERNI: In legno verniciato.

LATTONERIE: I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali, ove presenti, sono in rame.

IMPIANTI: Gli impianti, elettrico e termico, sono di vecchissima realizzazione formati comunque sottotraccia; in particolare: L'impianto elettrico non appare funzionante e necessita di una verifica radicale e probabilmente di un integrale rifacimento; l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento risultano presenti con porzioni a vista, vi sono termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a gasolio che non risulta in funzione.

CORTE esterna: In parte pavimentata ed utilizzata come cortile e camminamenti; per il resto destinata a giardino.

Il tutto risulta in condizioni mediocri ed in parte pessime, in completo stato di abbandono da anni; per un utilizzo dell'immobile occorre un intervento integrale di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Il bene in oggetto risulta realizzato con muratura in blocchi di cemento non intonacate e presenta una copertura a falda unica in pannelli di puliterano espanso; il pavimento è costituito da una soletta in cemento e gli infissi sono in ferro; l'impianto elettrico è parzialmente presente ma non appare funzionante.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 30/09/2024, questo si presentava libero e disabitato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/12/1955 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	08/12/1955		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	22/12/1955	381	1441
Dal 23/01/2006 al 07/09/2006	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	23/01/2006	46696	24850
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	01/02/2006	527	276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2006 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/09/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	29/02/2008	201951	38382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/03/2008	1586	892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di provenienza stipulato il 29/02/2008 dal Notaio Marco Regni, è stato oggetto di Atto correttivo stipulato dallo stesso Notaio Regni il 10/03/2008 repertorio 202040/38427, trascritto a Pescia il 25/03/2008 al n. 1626 reg. gen. e n. 916 reg. part..

L'usufrutto vitalizio del sig. **** Omissis **** si è riunito con la nuda proprietà a seguito della morte dello stesso

avvenuta il 07/09/2006; non risultano presentate voltture catastali per il ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Gli atti di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, sono stati richiesti al notaio rogante ed in copia si allegano alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/12/1955 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	08/12/1955		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	22/12/1955	381	1441
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/01/2006 al 07/09/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	23/01/2006	46696	24850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	01/02/2006	527	276
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/09/2006 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/09/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

Dal 29/02/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	29/02/2008	201951	38382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/03/2008	1586	892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1994 al 23/01/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	16/09/1994		2114
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pescia	24/06/1994	95	106		
Dal 23/01/2006 al 07/09/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	23/01/2006	46696	24850

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	01/02/2006	527	276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione			
Dal 07/09/2006 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/09/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco regni	29/02/2008	201951	38382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	20/03/2008	1587	893
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per la Dichiarazione di Successione sopra riportata (successione legittima di **** Omissis **** nata a Monsummano Terme il 28/08/1922), apertasi il 17/02/1994 per la piena proprietà in favore del coniuge **** Omissis **** e dei figli **** Omissis ****, NON RISULTA la trascrizione di atti per l'accettazione dell'eredità.

L'Atto di provenienza stipulato il 29/02/2008 dal Notaio Marco Regni, è stato oggetto di Atto correttivo stipulato dallo stesso Notaio Regni il 10/03/2008 repertorio 202040/38427, trascritto a Pescia il 25/03/2008 al n. 1626 reg. gen. e n. 916 reg. part..

L'usufrutto vitalizio del sig. **** Omissis **** si è riunito con la nuda proprietà a seguito della morte dello stesso avvenuta il 07/09/2006; non risultano presentate volture catastali per il ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Gli atti di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, sono stati richiesti al notaio rogante ed in copia si allegano alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 25/03/2008
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 397
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 201952
N° raccolta: 38383
Note: All'Atto di Mutuo intervengono, quali debitori non datori di ipoteca, le sig.re **** Omissis **** nata a Pescia il 12/02/1984 c.f.: CRDCHR84B52G491S, e **** Omissis **** nata a Pescia il 19/06/1989 c.f.: CRDFNC89H59G491V.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 11/10/2011
Reg. gen. 4348 - Reg. part. 839
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Monacò Simone
Data: 11/10/2011

ASTE GIUDIZIARIE®
N° repertorio: 8050
N° raccolta: 5164

Note: L'Atto di Mutuo è stipulato da **** Omissis **** quale Parte mutuataria e datrice di ipoteca, in qualità titolare dell'omonima impresa individuale; dalla sig.ra **** Omissis **** quale Parte terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 15/04/2024

Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1414

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente nota rettifica la precedente trascritta il 06/03/2024 al n. 1381 reg. gen. e n. 907 reg. part.; nota che risultava errata nella quota dei soggetti contro (indicata per 1/2 ciascuno quando era per intero inquanto ricompreso nella comunione legale dei beni).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per ogni ipoteca volontaria euro 50,00; per il Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 25/03/2008

Reg. gen. 1628 - Reg. part. 397

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 29/02/2008

N° repertorio: 201952

N° raccolta: 38383

Note: All'Atto di Mutuo intervengono, quali debitori non datori di ipoteca, le sig.re **** Omissis **** nata a Pescia il 12/02/1984 c.f.: CRDCHR84B52G491S, e **** Omissis **** nata a Pescia il 19/06/1989 c.f.: CRDFNC89H59G491V.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 11/10/2011

Reg. gen. 4348 - Reg. part. 839

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Monacò Simone

Data: 11/10/2011

N° repertorio: 8050

N° raccolta: 5164

Note: L'Atto di Mutuo è stipulato da **** Omissis **** quale Parte mutuataria e datrice di ipoteca, in qualità titolare dell'omonima impresa individuale; dalla sig.ra **** Omissis **** quale Parte terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 15/04/2024

Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1414

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente nota rettifica la precedente trascritta il 06/03/2024 al n. 1381 reg. gen. e n. 907 reg. part.; nota che risultava errata nella quota dei soggetti contro (indicata per 1/2 ciascuno quando era per intero inquanto ricompreso nella comunione legale dei beni).

Oneri di cancellazione

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 25/03/2008

Reg. gen. 1628 - Reg. part. 397

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 29/02/2008

N° repertorio: 201952

N° raccolta: 38383

Note: All'Atto di Mutuo intervengono, quali debitori non datori di ipoteca, le sig.re **** Omissis **** nata a Pescia il 12/02/1984 c.f.: CRDCHR84B52G491S, e **** Omissis **** nata a Pescia il 19/06/1989 c.f.: CRDFNC89H59G491V.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 11/10/2011

Reg. gen. 4348 - Reg. part. 839

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Monacò Simone

Data: 11/10/2011

N° repertorio: 8050

N° raccolta: 5164

Note: L'Atto di Mutuo è stipulato da **** Omissis **** quale Parte mutuataria e datrice di ipoteca, in qualità titolare dell'omonima impresa individuale; dalla sig.ra **** Omissis **** quale Parte terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 15/04/2024

Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1414

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente nota rettifica la precedente trascritta il 06/03/2024 al n. 1381 reg. gen. e n. 907 reg. part.; nota che risultava errata nella quota dei soggetti contro (indicata per 1/2 ciascuno quando era per intero inquanto ricompreso nella comunione legale dei beni).

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, in zona classificata B2: Tessuti consolidati prevalentemente residenziali; zona regolamentata dall'articolo 57 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico.

Nel nuovo Piano Operativo Comunale adottato del Comune di Monsummano Terme, ricade in zona classificata B1: Tessuto consolidato; zona regolamentata dall'articolo 30.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Piano Operativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

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

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Monsummano Terme, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 (Licenza Edilizia n. 92 del 29/10/1955).

Successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti titoli edilizi:

Per la rimessa distaccata dal fabbricato principale è stato richiesto Condono edilizio con relativa Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 15/01/1992 con il n. 3;

Per opere realizzate senza i necessari atti autorizzativi e/o per opere realizzate in difformità ai precedenti permessi edilizi, è stata presentata, ai sensi dell'art. 140 L. R. 1/2005, Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 31/10/2008 con il n. 77.

Inoltre risulta Denuncia Inizio Attività per opere di ristrutturazione e ampliamento, presentata in data 31/10/2010 protocollo n. 23184 pratica n. 305/2010, che però è stata archiviata e quindi senza validità.

In seguito non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia ovvero all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 77 del 2008, l'immobile risulta conforme e corrispondente con quanto rilevato ed accertato sul posto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

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

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T
Piena proprietà di immobile per civile abitazione ubicato nel Comune di Monsummano Terme, via Guglielmo Marconi senza numero civico, e precisamente: Fabbricato abitativo libero su quattro lati formato da un piano terra rialzato dislocato su due livelli sfalsati tra loro, e composto da veranda antistante l'ingresso, ingresso-soggiorno, sala pranzo, cucina con balcone, ampio disimpegno con altro ingresso, studio, altro vano con antistante loggiato e, alla quota superiore raggiungibile da scale interne poste nel disimpegno, tre camere da letto e bagno; il piano seminterrato, accessibile sia da scale interne che direttamente dalla corte esterna, è composto da locali ad uso cantina, ripostiglio, disimpegni e locale caldaia, oltre rimessa descritta al successivo bene n. 2. Il tutto corredato da ampia corte esclusiva pertinenziale circostante il fabbricato, adibita a giardino, camminamenti con scalinate, e vialetto di accesso. Completa l'immobile l'ampio terreno adiacente con sovrastante rimessa descritta al successivo bene n. 3. L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 292, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 198.576,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo; ovvero è stato paragonato a dati di compravendite riferite ad altri immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito tutte le indagini necessarie, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi.

I dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati in:

- Archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il sito BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale;
- Prezzi di compravendita ricavati direttamente da contratti di compravendita oppure da annunci di vendita del mercato immobiliare (agenzie immobiliari, siti di annunci, mediatori, ecc.).

Nello specifico il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti comparabili:

1- Atto di Compravendita relativo ad immobile posto nello stesso Comune e nella stessa zona residenziale, anch'esso formato da un'abitazione libera su quattro lati in mediocri condizioni con necessità di un intervento di ristrutturazione molto simile a quello necessario per il bene in oggetto, stipulato dal notaio Francesca Borea di Pistoia in data 10/09/2024, prezzo dichiarato euro 175.000 per una superficie pari a circa MQ 220, che genera un valore al MQ di circa euro 800; da considerare che, rispetto all'immobile in oggetto, non ha le caratteristiche architettoniche di villetta ed ha una corte di superficie molto minore.

2- Annuncio di vendita relativo ad immobile da ultimare, sito nello stesso Comune in zona residenziale limitrofa rispetto al centro del paese, di dimensioni maggiori, in vendita con mandato all'agenzia "Casa Service" di Montecatini Terme con annuncio su idealista.it; Prezzo richiesto euro 495.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 479 genera un valore al MQ di circa euro 1.000; da considerare che è compreso un terreno di 7.000 mq e quindi il valore va ridotto.

3- Annuncio di vendita relativo a fabbricato unifamiliare in zona centrale simile a quella ove si trova l'immobile in oggetto, di dimensioni minori ed in condizioni e finiture normali, in vendita con mandato all'agenzia "Studio Pieve Immobiliare" di Pieve a Nievole con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 150.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 100, genera un valore al MQ di circa euro 1.500.

4- Annuncio di vendita relativo a fabbricato terratetto unifamiliare in vendita nello stesso Comune non molto distante dalla zona ove ricade l'immobile in oggetto, di dimensioni simili, in vendita con mandato all'agenzia "Cavaleri Casa" di Monsummano Terme con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 225.000 che, in base alla superficie di circa mq 180, genera un valore al MQ di circa euro 1.250.

5- Sito Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2024 semestre 1, che per la fascia/zona centrale/Piazza Giusti capoluogo nord ed est, per la destinazione residenziale con tipologia "ville e villini" in normale stato conservativo, riporta un valore medio di euro 1.475/MQ.

6- Sito Borsinoimmobiliare.it che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari, pubblica i valori attuali con prezzi al MQ delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; In detta banca dati troviamo che a settembre 2024, per la zona che comprende l'immobile in esame, per la tipologia "ville e villini", riporta un valore medio di euro 1.371/MQ.

CONCLUSIONI:

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti dalle fonti dirette ed indirette sopracitate, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati per gli immobili individuati paragonabili al bene in esame, applicando coefficienti decrementativi in considerazione dello stato attuale dell'immobile in oggetto, ossia della necessità di interventi di manutenzione straordinaria, è stato determinato il valore commerciale al mq, che ha tenuto conto, come detto, del costo da sostenere per rendere l'immobile in condizioni normali ed utilizzabile.

In sostanza al prezzo medio al mq ricavato e dedotto dall'indagine di mercato esperita, pari a circa Euro 1.400,00 al mq (ricavato dalla media per gli immobili in normale stato di manutenzione e conservazione), è stato detratto un costo di Euro 500,00 al mq necessario ad eseguire le opere di manutenzione straordinaria strettamente necessarie a rendere l'immobile in condizioni normali, ottenendo così un valore di € 900,00 al mq, (molto vicino a quelli riscontrati per i comparabili descritti al punto 1 e 2 sopra riportati).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1
Piena proprietà di locale ad uso rimessa posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale in cui è compreso anche il Bene 1, composto da un'unico vano. Il locale è raggiungibile sia dalla corte ad est del fabbricato con passo carrabile, che dai vani accessori dell'abitazione descritta al Bene n. 1. Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 292, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T
Piena proprietà di piccolo fabbricato di natura accessoria di un piano fuori terra e staccato a nord dal

fabbricato principale di cui ai beni 1 e 2, composto da un locale ad uso rimessa ed un ripostiglio; corredato da ampia corte esclusiva adibita a giardino. L'immobile è posto in adiacenza e continuità con i beni descritti ai precedenti punti 1 e 2, e dai quali vi si accede attraverso la stessa corte. Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 275, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 27.990,00

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T	220,64 mq	900,00 €/mq	€ 198.576,00	100,00%	€ 198.576,00
Bene N° 2 - Garage Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1	14,00 mq	900,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
Bene N° 3 - Garage Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T	31,10 mq	900,00 €/mq	€ 27.990,00	100,00%	€ 27.990,00
Valore di stima:					€ 239.166,00

Valore di stima: € 239.166,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	4,00	%

Valore finale di stima: € 229.599,36

Il deprezzamento tiene conto:

- Dei costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale, ovvero per la variazione catastale da redigere e presentare; il tutto come specificato nel paragrafo riferito alla corrispondenza catastale.
- Delle difficoltà legate ai meccanismi dell'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per

formalizzare il passaggio di proprietà e acquisirne il possesso materiale, oltre a visite all'immobile non sempre agevoli e frequenti);

- Dell'assenza della garanzia per vizi dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare, ad eccezione del fatto che l'immobile per la sua conformazione e consistenza non risulta divisibile in più lotti.

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.

Monsummano Terme, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ingrao Francesco Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio Marco Regni del 29/02/2008 e Atto Correttivo del 10/03/2008.
- ✓ N° 2 Foto - N. 32 fotografie interne ed esterne divise per Beni.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Foglio 6 Comune di Monsummano Terme.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche mappali 292 sub. 1, 292 sub. 2 e 275.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - planimetria catastale bene 1 (mappale 292 sub. 1); bene 2 (mappale 292 sub. 2); bene 3 (mappale 275).
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Attestazione di Conformità 77/2008 (ultimo titolo edilizio).
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Attestazione di Conformità 77/2008 (ultimo titolo edilizio).
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale vigente e relative norme; estratto Piano Operativo Comunale adottato e relative norme.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazione peritali.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.



✓ N° 11 Altri allegati - Atti, annunci e quotazioni immobiliari relativi ai comparabili ed alle fonti di valutazioni.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T
Piena proprietà di immobile per civile abitazione ubicato nel Comune di Monsummano Terme, via Guglielmo Marconi senza numero civico, e precisamente: Fabbricato abitativo libero su quattro lati formato da un piano terra rialzato dislocato su due livelli sfalsati tra loro, e composto da veranda antistante l'ingresso, ingresso-soggiorno, sala pranzo, cucina con balcone, ampio disimpegno con altro ingresso, studio, altro vano con antistante loggiato e, alla quota superiore raggiungibile da scale interne poste nel disimpegno, tre camere da letto e bagno; il piano seminterrato, accessibile sia da scale interne che direttamente dalla corte esterna, è composto da locali ad uso cantina, ripostiglio, disimpegni e locale caldaia, oltre rimessa descritta al successivo bene n. 2. Il tutto corredato da ampia corte esclusiva pertinenziale circostante il fabbricato, adibita a giardino, camminamenti con scalinate, e vialetto di accesso. Completa l'immobile l'ampio terreno adiacente con sovrastante rimessa descritta al successivo bene n. 3. L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 292, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, in zona classificata B2: Tessuti consolidati prevalentemente residenziali; zona regolamentata dall'articolo 57 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico. Nel nuovo Piano Operativo Comunale adottato del Comune di Monsummano Terme, ricade in zona classificata B1: Tessuto consolidato; zona regolamentata dall'articolo 30.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Piano Operativo.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1
Piena proprietà di locale ad uso rimessa posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale in cui è compreso anche il Bene 1, composto da un'unico vano. Il locale è raggiungibile sia dalla corte ad est del fabbricato con passo carrabile, che dai vani accessori dell'abitazione descritta al Bene n. 1. Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 292, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Per la presente sezione vedi Bene n. 1.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T
Piena proprietà di piccolo fabbricato di natura accessoria di un piano fuori terra e staccato a nord dal fabbricato principale di cui ai beni 1 e 2, composto da un locale ad uso rimessa ed un ripostiglio; corredato da ampia corte esclusiva adibita a giardino. L'immobile è posto in adiacenza e continuità con i beni descritti ai precedenti punti 1 e 2, e dai quali vi si accede attraverso la stessa corte. Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 275, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 229.599,36



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 229.599,36

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi SNC, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 292, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	220,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato disabitato ed in stato di abbandono. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; le finiture e gli impianti sono gli stessi dell'epoca di costruzione (1960 circa), e quindi necessitano di una radicale manutenzione e/o rinnovazione con rifacimento. Sono state accertate evidenti tracce di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura oltre che macchie da condense dovute allo stato di abbandono. Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di immobile per civile abitazione ubicato nel Comune di Monsummano Terme, via Guglielmo Marconi senza numero civico, e precisamente: Fabbricato abitativo libero su quattro lati formato da un piano terra rialzato dislocato su due livelli sfalsati tra loro, e composto da veranda antistante l'ingresso, ingresso-soggiorno, sala pranzo, cucina con balcone, ampio disimpegno con altro ingresso, studio, altro vano con antistante loggiato e, alla quota superiore raggiungibile da scale interne poste nel disimpegno, tre camere da letto e bagno; il piano seminterrato, accessibile sia da scale interne che direttamente dalla corte esterna, è composto da locali ad uso cantina, ripostiglio, disimpegni e locale caldaia, oltre rimessa descritta al successivo bene n. 2. Il tutto corredato da ampia corte esclusiva pertinenziale circostante il fabbricato, adibita a giardino, camminamenti con scalinate, e vialetto di accesso. Completa l'immobile l'ampio terreno adiacente con sovrastante rimessa descritta al successivo bene n. 3. L'intero fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e, per essere reso agibile ed utilizzabile, necessita di un intervento integrale di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 292, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Per la presente sezione vedi Bene n. 1.		
Descrizione:	Piena proprietà di locale ad uso rimessa posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale in cui è compreso anche il Bene 1, composto da un'unico vano. Il locale è raggiungibile sia dalla corte ad est del		

	fabbricato con passo carrabile, che dai vani accessori dell'abitazione descritta al Bene n. 1. Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Garage

Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Guglielmo Marconi, SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 275, Categoria C6	Superficie	31,10 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, oltre a essere privo delle finiture interne (intonaci e pavimenti).		
Descrizione:	Piena proprietà di piccolo fabbricato di natura accessoria di un piano fuori terra e staccato a nord dal fabbricato principale di cui ai beni 1 e 2, composto da un locale ad uso rimessa ed un ripostiglio; corredato da ampia corte esclusiva adibita a giardino. L'immobile è posto in adiacenza e continuità con i beni descritti ai precedenti punti 1 e 2, e dai quali vi si accede attraverso la stessa corte. Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è situato in zona centrale del paese di Monsummano Terme, in area residenziale tranquilla, ben servita e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI SNC,
PIANO S1-T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 25/03/2008
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 397
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 201952
N° raccolta: 38383
Note: All'Atto di Mutuo intervengono, quali debitori non datori di ipoteca, le sig.re **** Omissis **** nata a Pescia il 12/02/1984 c.f.: CRDCHR84B52G491S, e **** Omissis **** nata a Pescia il 19/06/1989 c.f.: CRDFNC89H59G491V.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 11/10/2011
Reg. gen. 4348 - Reg. part. 839
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Monacò Simone
Data: 11/10/2011
N° repertorio: 8050
N° raccolta: 5164
Note: L'Atto di Mutuo è stipulato da **** Omissis **** quale Parte mutuataria e datrice di ipoteca, in qualità titolare dell'omonima impresa individuale; dalla sig.ra **** Omissis **** quale Parte terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 15/04/2024
Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1414
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La presente nota rettifica la precedente trascritta il 06/03/2024 al n. 1381 reg. gen. e n. 907 reg. part.; nota che risultava errata nella quota dei soggetti contro (indicata per 1/2 ciascuno quando era per intero in quanto ricompreso nella comunione legale dei beni).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 25/03/2008
Reg. gen. 1628 - Reg. part. 397
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 29/02/2008
N° repertorio: 201952
N° raccolta: 38383
Note: All'Atto di Mutuo intervengono, quali debitori non datori di ipoteca, le sig.re **** Omissis **** nata a Pescia il 12/02/1984 c.f.: CRDCHR84B52G491S, e **** Omissis **** nata a Pescia il 19/06/1989 c.f.: CRDFNC89H59G491V.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 11/10/2011
Reg. gen. 4348 - Reg. part. 839
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Monacò Simone
Data: 11/10/2011
N° repertorio: 8050
N° raccolta: 5164
Note: L'Atto di Mutuo è stipulato da **** Omissis **** quale Parte mutuataria e datrice di ipoteca, in qualità titolare dell'omonima impresa individuale; dalla sig.ra **** Omissis **** quale Parte terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 15/04/2024
Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1414
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente nota rettifica la precedente trascritta il 06/03/2024 al n. 1381 reg. gen. e n. 907 reg. part.; nota che risultava errata nella quota dei soggetti contro (indicata per 1/2 ciascuno quando era per intero in quanto ricompreso nella comunione legale dei beni).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GUGLIELMO MARCONI, SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 25/03/2008

Reg. gen. 1628 - Reg. part. 397

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 29/02/2008

N° repertorio: 201952

N° raccolta: 38383

Note: All'Atto di Mutuo intervengono, quali debitori non datori di ipoteca, le sig.re **** Omissis **** nata a Pescia il 12/02/1984 c.f.: CRDCHR84B52G491S, e **** Omissis **** nata a Pescia il 19/06/1989 c.f.: CRDFNC89H59G491V.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 11/10/2011

Reg. gen. 4348 - Reg. part. 839

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Monacò Simone

Data: 11/10/2011

N° repertorio: 8050

N° raccolta: 5164

Note: L'Atto di Mutuo è stipulato da **** Omissis **** quale Parte mutuataria e datrice di ipoteca, in qualità titolare dell'omonima impresa individuale; dalla sig.ra **** Omissis **** quale Parte terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 15/04/2024

Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1414



Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente nota rettifica la precedente trascritta il 06/03/2024 al n. 1381 reg. gen. e n. 907 reg. part.; nota che risultava errata nella quota dei soggetti contro (indicata per 1/2 ciascuno quando era per intero in quanto ricompreso nella comunione legale dei beni).

