

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciatti Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.
promossa da

AMCO-Asset Management Company S.p.a.

Codice fiscale: 05828330638

Via santa brigida

80100 - Napoli (NA)

BANCA POPOLARE DI VICENZA-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Codice fiscale: 00204010243

VIA BATTAGLIONE FRAMARIN 18

VICENZA

contro

Codice fiscale:

VIA GUGLIELMO MARCONI 162

51015 - Monsummano Terme (PT)

Nato a

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 17/04/2025, il sottoscritto Ing. Sciatti Gabriele, con studio in Via Pratese, 336 - 51100 - Pistoia (PT), email inggabri@alice.it, PEC sciatti.gabriele@ingpec.eu, Tel. 333 4709138, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Juri Gagarin n.460/C

DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato in Monsummano Terme, e più precisamente trattasi di unità immobiliare terra tetto a destinazione residenziale libera su due lati che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto.

Il bene è dotato di un resede esclusivo accessibile tramite corte condominiale dalla pubblica via (Via Juri Gagarin) sulla quale si affaccia un lastrico solare che costituisce l'accesso al Fabbricato.

Il Terratetto è costituito al Piano Interrato da:

- Rimessa collegata ai piani superiori tramite scala interna;

al Piano Terra da:

- Soggiorno-Pranzo, Cucina, Servizio Igienico con scala interna di accesso sia al Piano Interrato che al Piano Primo;

al Piano Primo da:

- Disimpegno con botola dotata di scala retrattile per l'accesso al Piano Sottotetto, N.2 Camere, Studio, Bagno;

al Piano Sottotetto da:

- Soffitta

I locali hanno un'altezza di 2.00 ml al Piano Interrato, Variabile da 2.68 ml a 2.69 ml al Piano Terra, Variabile da 2.67 ml a 2.69 ml al Piano Primo, Sottotetto variabile da un minimo di 0.00 ml ad un massimo di 1.70 ml.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/06/2025.

Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PISTOIA

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Juri Gagarin n.460/C

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Codice fiscale:
VIA GUGLIELMO MARCONI 162
51015 - Monsummano Terme (PT)
Nato a

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

CONFINI

Per quanto concerne il terratetto identificato nel Foglio 16 Mappale 848 sub.2 e la Rimessa identificata nel Foglio 16 Mappale 848 sub.2 del Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme:

- Proprietà
altri e/o diversi confini;

ale salvo se

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	49,95 mq	1	49,95 mq	2,68 m	TERRA
Abitazione	41,20 mq	49,95 mq	1	49,95 mq	2,67 m	PRIMO
Soffitta	51,00 mq	56,95 mq	0,15	8,54 mq	0,00 m	
Terrazzi	22,70 mq	22,70 mq	0,30	6,81 mq	0,00 m	
Autorimessa	48,80 mq	56,95 mq	0,50	28,48 mq	2,00 m	INTERRATO
Resede Esterno	25,90 mq	25,90 mq	0,10	2,59 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				146,32 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	146,32 mq	

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie utile lorda quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide nel caso di determinazione della superficie commerciale:

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati; Per questo motivo non si è computata la superficie delle scale al Terra e Primo.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Si computa come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per il Sottotetto visto l'accesso tramite scala retrattile e la modesta altezza si è deciso di applicare un coefficiente pari a 0,15,

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1996 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 848, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 50 Superficie catastale 60 mq Rendita € 108,46 Piano S1
Dal 04/10/1996 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 848, Sub. 2 Categoria A3

		Cl.8, Cons. 8 vani Rendita € 599,99 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 30/08/2025		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 848, Sub. 2 Categoria A3 Cl.8, Cons. 8 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 599,99 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 30/08/2025		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 848, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 50 Superficie catastale 60 mq Rendita € 108,46 Piano S1

Il Titolare Catastale
proprietario per

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	848	2		A3	8	8 vani	147 mq	599,99 €	T-1-2	
	16	848	1		C6	2	50	60 mq	108,46 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 23.06.2025 si sono riscontrate la seguente difformità tra le planimetrie catastali e stato dei luoghi:

RIMESSA Foglio 16 Mappale 848 subalterno 1

- Non è stata rappresentata la porta che chiude il vano scala dal locale Rimessa

TERRATETTO Foglio 16 Mappale 848 subalterno 2

PIANO TERRA

- Il Tramezzo che separa la zona Pranzo dalla Cucina non è stato rappresentato correttamente;

- Differenze di Altezza nei locali rispetto allo Stato Autorizzato;
PIANO PRIMO
- Differenze di Altezza nei locali rispetto allo Stato Autorizzato;
PIANO SOTTOTETTO
- Differenze di Altezza nei locali rispetto allo Stato Autorizzato;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Alla data fissata per l'accesso del 26.05.2025 non si è potuto eseguire il sopralluogo presso il bene pignorato in quanto l'esecutato sig. _____ non si è presentato e pertanto è stato effettuato l'accesso forzoso mediante fabbro e personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia in data 23.06.2025. Il bene pignorato risulta libero e non occupato da nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 23.06.2025, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene immobile è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti a comune e indivisibili del Fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile quali corte condominiale frontale e tergale sia per l'accesso alle rimesse che alle abitazioni.

Le corti condominiali sono identificate catastalmente:

Catasto Terreni: Foglio 16 Mappale 843-860 per lo spazio di accesso ai garage;
Catasto Fabbricati: Foglio 16 Mappale 859 per lo spazio di accesso alle abitazioni;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù gravanti sul bene oggetto di valutazione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni in cemento armato su cui si basa la struttura in elevazione mista in muratura e cemento armato;

Esposizione Prevalente: Nord-Est, Sud-Ovest;

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da una struttura mista in muratura e cemento armato e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo;

Pareti Esterne ed Interne: Le pareti presentano una finitura ad intonaco civile realizzato con malta cementizia sia internamente che esternamente. Quest'ultimo si presenta in buone condizioni di manutenzione con tinteggiature presenti;

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da pavimenti in gres porcellanato per il Piano Interrato, Terra e Primo mentre il Piano sottotetto non è pavimentato.

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento alimentata da un caldaia a gas con termosifoni.

I locali hanno un'altezza di 2.00 ml al Piano Interrato, Variabile da 2.68 ml a 2.69 ml al Piano Terra, Variabile da 2.67 ml a 2.69 ml al Piano Primo, Sottotetto variabile da un minimo di 0.00 ml ad un massimo di 1.70 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data fissata per l'accesso del 26.05.2025 non si è potuto eseguire il sopralluogo presso il bene pignorato in quanto l'esecutato sig. [redacted] presentato e pertanto è stato effettuato l'accesso forzoso mediante fabbro e personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia in data 23.06.2025. Il bene pignorato risulta libero e non occupato da nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 04/04/1992 al 30/08/2025	proprietario per (INTERO) Codice	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	04/04/1992	14134	5895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	27/04/1992		1202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCIA aggiornate al 27/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONARIA A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCIA il 21/06/2013
Reg. gen. 2236 - Reg. part. 395
Quota: INTERO
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: NOTAIO MATTERA GIUSEPPE
Data: 17/06/2013
N° repertorio: 78596
N° raccolta: 15622
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCIA il 30/09/2013
Reg. gen. 3252 - Reg. part. 588
Quota: INTERA
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante: NOTAIO MATTERA GIUSEPPE
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 78823
N° raccolta: 15808
Note: Si precisa che la presente Nota è in ripetizione alla precedente formalità n.395 del 21.06.2013 in quanto in essa per mero errore materiale non erano stati individuati correttamente dal punto di vista dell'identificazione catastale.

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a PESCIA il 04/04/2025
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1292

Quota: INTERA

A favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a.

Contro

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme è stato possibile verificare che nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale del 10.04.2019

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona Tessuti consolidati prevalentemente residenziali - B4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato secondo le suddette licenze edilizie:

1. Concessione Edilizia n.505 rilasciata dal Comune di Monsummano Terme in data 28.12.1991 per la costruzione di n.8 villette a schiera.
2. Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Monsummano Terme in data 09.05.1996 protocollo n.10551 per realizzazione di opere di modifiche interne a Villette a schiera site in Via Juri Gagarin
3. Richiesta di Certificato di Abitabilità presentato al Comune di Monsummano Terme in data 11.10.1996 protocollo n.20470 mai rilasciata dal Comune di Monsummano
4. Comunicazione Manutenzione Ordinaria per eseguire le opere edili per l'allacciamento fognario di n.8 unità abitative ubicate in Via Juri Gagarin.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi, correttamente riportato nell'elaborato grafico (Allegato 10):

PIANO TERRA

- Il Tramezzo che separa la zona Pranzo dalla Cucina non è stato rappresentato correttamente;
- Differenze di Altezza nei locali rispetto allo Stato Autorizzato;

PIANO PRIMO

- Differenze di Altezza nei locali rispetto allo Stato Autorizzato;

PIANO SOTTOTETTO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Per la Regularizzazione di quanto sopra descritto per il fabbricato principale comporta la presentazione di una pratica di regularizzazione per le modifiche sulle tramezzature mentre per le altezze dei vani si rientra nelle tolleranze dimensionali definite dalle vigenti normative nazionali e regionali.

Per il rilascio della Sanatoria Edilizia dovrà essere corrisposta una sanzione al Comune di Monsummano Terme pari a € 1.000,00 al quale va aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica edilizia

sopradescritta e spese correate, per un'importo presunto pari a Euro 3.000,00.

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1.500,00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Juri Gagarin n.460/C
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato in Monsummano Terme, e più precisamente trattasi di unità immobiliare terra tetto a destinazione residenziale libera su due lati che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto. Il bene è dotato di un resede esclusivo accessibile tramite corte condominiale dalla pubblica via (Via Juri Gagarin) sulla quale si affaccia un lastrico solare che costituisce l'accesso al Fabbricato. Il Terratetto è costituito al Piano Interrato da: -Rimessa collegata ai piani superiori tramite scala interna; al Piano Terra da: - Soggiorno-Pranzo, Cucina, Servizio Igienico con scala interna di accesso sia al Piano Interrato che al Piano Primo; al Piano Primo da: -Disimpegno con botola dotata di scala retrattile per l'accesso al Piano Sottotetto, N.2 Camere, Studio, Bagno; al Piano Sottotetto da: -Soffitta I locali hanno un'altezza di 2.00 ml al Piano Interrato, Variabile da 2.68 ml a 2.69 ml al Piano Terra, Variabile da 2.67 ml a 2.69 ml al Piano Primo, Sottotetto variabile da un minimo di 0.00 ml ad un massimo di 1.70 ml.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 848, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 848, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 137.000,00

La presente stima immobiliare è stata redatta in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato.

Per applicare tale metodo sono stati ispezionati le compravendite di Immobili Residenziali all'Agenzia delle Entrate per il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia per il Comune di Monsummano Terme nel foglio Catastale n.16 avvenute in una fascia temporale dal 01.01.2025 al 27.08.2025.

Sono stati trovati due Immobili Comparabili, di cui si riportano nell'Allegato 12 l'individuazione planimetrica oltre agli atti di compravendita reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Mantellassi Elena e dal Notaio Borea Francesca allegati alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.1 (Atto di Compravendita Notaio Mantellassi Elena stipulato in data 05.08.2025 Repertorio n.43191 Raccolta n.13583) Immobile sito in Via Juri Gagarin a Monsummano Terme.

Consistenza: Superficie Appartamento mq 101,00. Superficie Pertinenza: mq 51,00. Superficie Commerciale: mq 101,00 + mq 51,00 x 0.50 = mq 126,50.

Prezzo di Acquisto: Euro 120.000,00

Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 948,62

Livello di Finitura: Buono.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita Notaio Borea Francesca stipulato in data 19.05.2025 Repertorio n.2395 Raccolta n.1867) Immobile sito in Via Marco Polo n.58 a Monsummano Terme.

Consistenza: Superficie Appartamento mq 90,00. Superficie Pertinenza: mq 29,00 Superficie Commerciale: mq 90,00 + mq 29,00 x 0.25 = mq 97,25.

Prezzo di Acquisto: Euro 90.000,00

Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 925,45

Livello di Finitura: Buono.

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 925,45 Livello di Finitura: Euro 20000,00 è la cifra ipotizzata per il passaggio di una classe ad un'altra

Livello di Finitura Immobile oggetto di stima: Buono

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 120000,00

Superficie Commerciale: $(146,32 - 126,50) \times 925,45 =$ Euro 18.342,42 a sommare

Livello di Finitura: E' lo stesso non si fanno aggiustamenti.

Totale Prezzo Corretto: $(\text{Euro } 120.000,00 + \text{Euro } 18.342,42) =$ Euro 138.342,42

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 90.000,00

Superficie Commerciale: $(146,32 - 97,25) \times 925,45 =$ Euro 45.411,83 a sommare.

Livello di Finitura: E' lo stesso non si fanno aggiustamenti.

Totale Prezzo Corretto: $(\text{Euro } 90.000,00 + 45.411,83) =$ Euro 135.411,83

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: $(\text{Euro } 138.342,42 + \text{Euro } 135.411,83) / 2 =$ Euro 136.877,13

TOTALE ARROTONDATO Euro 137.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Terratetto Monsummano Terme (PT) - Via Juri Gagarin n.460/C	146,32 mq	936.304,00 €/mq	€ 137.000,00	100,00%	€ 137.000,00
Valore di stima:					€ 137.000,00

Valore di stima: € 137.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di Regolarizzazione Urbanistica	5500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: € 121.500,00

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 30/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciatti Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato Planimetrico e Distinta Subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di Residenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 8 Atto di provenienza
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Tavola del progetto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Storia Urbanistica del Bene Immobile
- ✓ N° 12 Altri allegati - Beni Comparabili per Valutazione Immobiliare
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevute Invio Valutazione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Juri Gagarin n.460/C
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato in Monsummano Terme, e più precisamente trattasi di unità immobiliare terra tetto a destinazione residenziale libera su due lati che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto. Il bene è dotato di un resede esclusivo accessibile tramite corte condominiale dalla pubblica via (Via Juri Gagarin) sulla quale si affaccia un lastrico solare che costituisce l'accesso al Fabbricato. Il Terratetto è costituito al Piano Interrato da: -Rimessa collegata ai piani superiori tramite scala interna; al Piano Terra da: - Soggiorno-Pranzo, Cucina, Servizio Igienico con scala interna di accesso sia al Piano Interrato che al Piano Primo; al Piano Primo da: -Disimpegno con botola dotata di scala retrattile per l'accesso al Piano Sottotetto, N.2 Camere, Studio, Bagno; al Piano Sottotetto da: -Soffitta I locali hanno un'altezza di 2.00 ml al Piano Interrato, Variabile da 2.68 ml a 2.69 ml al Piano Terra, Variabile da 2.67 ml a 2.69 ml al Piano Primo, Sottotetto variabile da un minimo di 0.00 ml ad un massimo di 1.70 ml.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 848, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 848, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme è stato possibile verificare che nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale del 10.04.2019 L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona Tessuti consolidati prevalentemente residenziali - B4.

Prezzo base d'asta: € 121.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.500,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Juri Gagarin n.460/C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 848, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 848, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	146,32 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 23.06.2025, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato in Monsummano Terme, e più precisamente trattasi di unità immobiliare terra tetto a destinazione residenziale libera su due lati che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto. Il bene è dotato di un resede esclusivo accessibile tramite corte condominiale dalla pubblica via (Via Juri Gagarin) sulla quale si affaccia un lastrico solare che costituisce l'accesso al Fabbricato. Il Terratetto è costituito al Piano Interrato da: -Rimessa collegata ai piani superiori tramite scala interna; al Piano Terra da: - Soggiorno-Pranzo, Cucina, Servizio Igienico con scala interna di accesso sia al Piano Interrato che al Piano Primo; al Piano Primo da: -Disimpegno con botola dotata di scala retrattile per l'accesso al Piano Sottotetto, N.2 Camere, Studio, Bagno; al Piano Sottotetto da: -Soffitta i locali hanno un'altezza di 2.00 ml al Piano Interrato, Variabile da 2.68 ml a 2.69 ml al Piano Terra, Variabile da 2.67 ml a 2.69 ml al Piano Primo, Sottotetto variabile da un minimo di 0.00 ml ad un massimo di 1.70 ml.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONARIA A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCIA il 21/06/2013
Reg. gen. 2236 - Reg. part. 395
Quota: INTERO
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro '
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: NOTAIO MATTERA GIUSEPPE
Data: 17/06/2013
N° repertorio: 78596
N° raccolta: 15622
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCIA il 30/09/2013
Reg. gen. 3252 - Reg. part. 588
Quota: INTERA
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante: NOTAIO MATTERA GIUSEPPE
Data: 26/09/2013
N° repertorio: 78823
N° raccolta: 15808
Note: Si precisa che la presente Nota è in ripetizione alla precedente formalità n.395 del 21.06.2013 in quanto in essa per mero errore materiale non erano stati individuati correttamente dal punto di vista dell'identificazione catastale.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a PESCIA il 04/04/2025
Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1292
Quota: INTERA
A favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a.
Contro