



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Formato Cipriano, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2023 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]



contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED] interna [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]



[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED] interna [REDACTED]
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]



Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°.....	10
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°.....	11
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	11
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°.....	12
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	13
Confini.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°.....	14
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	14
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°.....	14
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°.....	15
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	16

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dati Catastali

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	16
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	17

Precisazioni

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	18
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	18

Patti

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	18
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	18

Stato conservativo

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	19
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	19

Parti Comuni

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	19
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	20

Servitù, censo, livello, usi civici

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	20
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	20

Caratteristiche costruttive prevalenti

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	20
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	21

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	21
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	22
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	25
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	25
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	28
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	28
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	29
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	31
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....	31
Lotto 2.....	32
Descrizione	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	33



Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	34
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	34
Titolarità	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	34
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	34
Confini	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	35
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	35
Consistenza.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	36
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	36
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	37
Dati Catastali	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	38
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	38
Precisazioni.....	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	38
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	39
Patti.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	39
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	39
Stato conservativo	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	39

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	39
Parti Comuni.....	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	40
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	40
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	40
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	41
Stato di occupazione.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	41
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	42
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	44
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	45
Normativa urbanistica.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	46
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	47
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T.....	48

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....		48
Stima / Formazione lotti.....		49
Lotto 1		49
Lotto 2		50
Riepilogo bando d'asta.....		54
Lotto 1		54
Lotto 2		54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2023 del R.G.E.....		56
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 214.500,00		56
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.450,00		57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....		59
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°		59
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T		60
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T.....		60
Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra.....		61



ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 27/12/2023, il sottoscritto Ing. Formato Cipriano, con studio in Via Chiesina Ponziani 161 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email cipriano.formato@gmail.com, PEC formato.cipriano@ingpec.eu, Tel. 334 9187466, Fax 0572 520089, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOTTO 1



9 di 62

Firmato Da: CIPRIANO FORMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67a91b63c75005c9





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Appartamento per civile abitazione, posto al PIANO PRIMO di fabbricato residenziale quale villino singolo libero su 4 lati sviluppantesi su due livelli, con accesso esclusivo dal vano scale al piano terra e composto da: ingresso-pranzo, cucinotto, ripostiglio, soggiorno, 1 studio/camera singola, 1 camera doppia, 1 camera matrimoniale 2 terrazzi: uno al soggiorno a l'atro con affaccio sull'ingresso adiacente a pranzo e cucinotto

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBIcato A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Trattasi di bene non censibile, individuato al foglio 23,particella 682, sub 1, quale portico in comune per l'accesso ai due appartamenti di cui al bene 1 e bene 2 della presente perizia.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 ,
PIANO TERRA**

Locale garages, posto sul retro del fabbricato principale, da esso staccato, composto da locale garage, ripostiglio, wc e locale di sgombero, corredato da corte esclusiva antistante.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI
45 , INTERNO 2, PIANO T-1°**

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

Si attesta che la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. fornita dal creditore, risulta completa in quanto è stato depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 ,
PIANO T**

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

Si attesta che la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. fornita dal creditore, risulta completa in quanto è stato depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 ,
PIANO TERRA**

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

Si attesta che la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. fornita dal creditore, risulta completa in quanto è stato depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Usufrutto 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nata a [REDACTED]



- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]



- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]



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



- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, PIANO TERRA

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED], interno [REDACTED]
[REDACTED] (PT)
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]



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



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.





BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

L'appartamento al PIANO PRIMO, si accede dal piano terra tramite corte e loggiato a comune (fg 23 mappale 682 sub 1 di cui al bene 3 della presente perizia) confina con corte a comune per tre lati e via Marchesi, salvo se altri.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il portico in comune per l'accesso alle scale dell'appartamento al piano primo (bene 1) e all'appartamento del piano terra (bene2) confina con gli stessi appartamenti e con la corte esterna di entrata al villino.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Il bene risulta per tre lati costruito direttamente sui confini con altre proprietà e quindi privo su detti lati di aperture e finestre.

Dal lato interno si affaccia sulla proprietà degli esecutati quale il villino di due appartamenti

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,87 mq	127,48 mq	1	127,48 mq	3,00 m	Primo
Balcone	20,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Loggia	14,50 mq	14,50 mq	0,40	5,80 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				5,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	63,00 mq	76,00 mq	0,20	15,20 mq	3,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				15,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2000 al 05/04/2024	## [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], ## proprietario per 1/2 [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted], ## proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 682, Sub. 5 Categoria A3 Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 137 mq Rendita € 495,80 Piano T-1

La particella 682 sub 5 deriva dalla denuncia di variazione nel classamento del 24.03.2000 n799.2/2000 pratica 21353 dalla stessa particella 682 subalterno 5 (categoria A/3 vani 7.5) la quale a sua volta derivava da denuncia di variazione per trasferimento diritti - VARIAZIONE del 24/03/2000 Pratica n. 21352 in atti dal 24/03/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTODI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 799.1/2000) dalle precedenti particelle 682 sub 2 e sub 3.

°) A sua volta la particella 682 sub 2 (categoria C/6 mq 27) e sub 3 (categoria A/3 vani 8.5) derivavano dalla denuncia di costituzione del 30.12.1979 in atti dal 15.10.1998 n° 37143B.171989.

Al catasto terreni la particella 682 (ante urbano di mq 542) derivava dal tipo mappale del 10.11.1979 in atti dal 02.03.2016 n 3087.1/1979 pratica n°PT0010173 dalla fusione della stessa particella con le particelle 683 e





686.

A sua volta la stessa particella 682 (ante urbano di mq 455) derivava dalla denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe del 28.07.2004 n° 4420.1/2004 pratica n° PT0082847 dalla stessa particelle 682 (seminativo di mq 455) la quale a sua volta derivava dal frazionamento del 20.07.1977 in atti al 22.09.1979 n° 34379;

A sua volta la particella 683 (seminativo arborato di mq 72) derivava dal frazionamento del 20.07.1977 in atti dal 22.09.1979 n° 34379;

A sua volta la particelle 686 (seminativo arborato di mq 15) derivava dal frazionamento del 07.05.1979 in atti dal 22.08.1980 n° 38480



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2000 al 29/05/2002	## [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] #Proprietario per 1/2 # [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] # proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 682, Sub. 1 Categoria E, Cons. 14.50 Piano T
Dal 29/05/2002 al 05/04/2024	## [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] ## usufruttuario per 1/4 e proprietario per 1/4 # [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] ## usufruttuaria per 1/4 e proprietaria per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 682, Sub. 1 Categoria E Superficie catastale 14,50 mq Piano T

La particella 682 sub 1 deriva dalla denuncia di costituzione del 30.12.1989 in atti dal 15.10.1989 n° 37143B.171989.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1979 al 04/04/2024	## [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] ## proprietario per 1/2 # [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] ## proprietaria per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 296 Categoria C6 Cl.3, Cons. 63 Superficie catastale 76 mq Rendita € 159,43 Piano Terra



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 2, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	682	5		A3	7	8	137 mq	495,8 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	682	1		E			14,50 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	296			C6	3	63	76 mq	159,43 €	Terra	

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Si rileva congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Presso il Comune di Monsummano Terme è stato richiesto il certificato di residenza e lo stato di famiglia, che si allega.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Bene 4 quale locale garage e locale di sgombero con ripostigli e wc

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Non risultano contratti di locazione in essere, l'immobile risulta occupato dagli esecutati

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere, il bene risulta in uso dalla proprietaria della nuda proprietà dell'appartamento al piano terra (bene 2 presente perizia) con la famiglia [REDACTED] nata a

ASTE
GIUDIZIARIE

come garages e locale di sgombrò,

ASTE
GIUDIZIARIE

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

L'unità immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

Esternamente è stata fatta una manutenzione ordinaria con rifacimento dell'imbiancature e sostituzione dei pluviali e canali di raccolta delle acque piovane.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene 3 come tutto l'immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

Esternamente è stata fatta una manutenzione ordinaria con rifacimento dell'imbiancature e sostituzione dei pluviali e canali di raccolta delle acque piovane.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Il bene risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è corredata dai proporzionali diritti di nuda comproprietà sulle seguenti parti comuni del fabbricato così come risultanti dall'art 1117 del c.c. ivi compresi i diritti di nuda proprietà su:

- Corte circostante il fabbricato;
- Loggiato a Sud al piano terra;

Il tutto riportato al catasto fabbricati al Fg 23, mapp 682 sub 1 come Bene comune non censibile.

Allegato:

Elaborato planimetro con con elenco dei subalaterni.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene 3 costituisce la parte in comune dei due appartamenti.

Il tutto riportato al catasto fabbricati al Fg 23, mapp 682 sub 1 come Bene Comune Non Censibile.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Il bene 4 ha come area a comune con l'appartamento di cui al bene 1 la corte antistante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Non sono state rilevate servitù gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia di proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi usano il bene per accedere al proprio appartamento

Il tutto riportato al catasto fabbricati al Fg 23, mapp 682 sub 1 come Bene Comune Non Censibile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Il fabbricato seppur di non recente edificazione, si presenta in ottime condizioni di manutenzione sia sotto il profilo estetico che sotto il profilo strutturale.

La struttura portante dell'intero immobile è realizzata in telai di cemento armato e muratura portante, con solai latero-cementizi, mentre le tramezzature interne sono in mattoni forati dello spessore di 10 cm.

L'unità immobiliare al suo interno, risulta in ottimo stato di conservazione, con intonaci civili su pareti e soffitti, pavimentazioni in pietra naturale (marmi e graniti) lucide e levigate per le camere e parti comuni e in gres e rivestimenti in ceramica di cucina e bagni.

Anche la scala che da piano terra porta all'accesso al piano prima è rivestita con granito levigato e con ringhiera in legno

Gli infissi interni in legno.

Gli infissi esterni in legno con vetro camera, con soglie, stipiti ed architravi in travertino, persiane in legno verniciate color simil bianco con stecche fisse, tutto in ottimo stato di manutenzione.

La soffitta a cui si accede tramite scala retrattile posta nel ripostiglio non è "rifinita" non è presente l'intonaco alla pareti e non vi è il pavimento.

I terrazzi sono pavimentati in ceramica con cimase perimetrali in travertino e con ringhiera in ferro, anche questi in ottimo stato di manutenzione.

Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posta in soffitta, con elementi radianti in ghisa, di tutta l'impiantistica necessaria (idrico, elettrico, fognario ecc) e degli allacciamenti alle utenze.



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Trattasi del portico di ingresso in comune ad entrambi gli appartamenti, con pavimentato in gres ceramico con cimase perimetrali in travertino in ottimo stato di manutenzione, intonaco su tutti i lati.

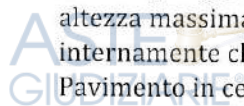


BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Locale garage, e locale di sgombero, realizzato con muratura portante sp 15 cm, con tetto mono-falda con altezza massima di 3.40 e minima di 2.05, solaio di copertura travi di legno e tavole di legno con, intonacato sia internamente che all'esterno.

Pavimento in ceramica e impianto elettrico e del wc funzionanti.

Porte e finestre in ferro e vetro.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°



L'immobile risulta abitato dai due esecutati e da un figlio:

██████████, Codice fiscale: ██████████, nato a ██████████

██████████, Codice fiscale: ██████████, nata a ██████████

██████████, Codice fiscale: ██████████, Nato a ██████████ il ██████████

Come da certificato di residenza con stato di famiglia richiesto al Comune di Monsummano Terme, che si allega.



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T



Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento





**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 ,
PIANO TERRA**

Il bene risulta in uso, come garage, locale di deposito, dalla titolare del diritto di nuda proprietà dell'appartamento al piano terra (bene2 della presente perizia) con la propria famiglia come di seguito elencata

- [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] nata a [REDACTED]
- [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Come da certificato di residenza con stato di famiglia richiesto al Comune di Monsummano Terme, che si allega



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI
45 , INTERNO 2, PIANO T-1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1977 al 24/03/2020	## [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietario per 1/2 ## [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRARA ALDO	20/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	27/07/1977	1857	1322
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/03/2000	## [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietario per 1/2 ## [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

-Il 20/07/1977 i Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], tramite atto compravendita, entravano in possesso di un piccolo lotto di TERRENO FABBRICATIVO posto in Monsummano Terme, località Cintolese, rappresentato al Catasto dal Fg 23 mappale 682;

-Su detto lotto di Terreno è stato costruito il villino con le seguenti pratiche edilizie:

- °)Concessione Edilizia n° 36 del 30 maggio 1977; Costruzione di una casa di civile abitazione, con una unità immobiliare al piano primo.
- °)Concessione Edilizia n° 121 del 24 giugno 1980; Costruzione di muro di cinta.
- °)Concessione Edilizia n° 57 del 30 giugno 1994; Concessione in SANATORIA ai sensi della L. n 47 del 28.02.1985
- °)Concessione Edilizia n° 144 del 21 giugno 1995; Cambiamento destinazione d'uso del piano terra.
- °)Comunicazione attività libera del 22 settembre 2011: Rifacimento dell'imbiancatura esterna e revisione canali e calate.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1977 al 24/03/2020	# [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietario per 1/2 ## [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMPRAVENDITA	20/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	25/07/1977	1857	1322
Dal 24/03/2000 al 29/05/2022	# [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietario per [REDACTED]	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2000		
		Trascrizione			

Presso Data Reg. gen. Reg. part.	nata a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/05/2002 al 05/04/2024	## [redacted] [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] ## usufruttuario per 1/4 e proprietario per 1/4 ## [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] ## usufruttuaria per 1/4 e proprietaria per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	04/06/2002	2917	1830
		Registrazione			
Presso Data Reg. N° Vol. N°	PESCIA	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		14/06/2002	1057	I/V	

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.

-Il 20/07/1977 i [redacted] nato a [redacted] (FG) il [redacted] codice fiscale [redacted] e la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], tramite atto compravendita, entravano in possesso di un piccolo lotto di TERRENO FABBRICATIVO posto in Monsummano Terme, località Cintolese, rappresentato al Catasto dal Fg 23 mappale 682;

-Su detto lotto di Terreno è stato costruito il villino con le seguenti pratiche edilizie:

- °) Concessione Edilizia n° 36 del 30 maggio 1977; Costruzione di una casa di civile abitazione, con una unità immobiliare al piano primo.
- °) Concessione Edilizia n° 121 del 24 giugno 1980; Costruzione di muro di cinta.
- °) Concessione Edilizia n° 57 del 30 giugno 1994; Concessione in SANATORIA ai sensi della L. n 47 del 28.02.1985
- °) Concessione Edilizia n° 144 del 21 giugno 1995; Cambiamento destinazione d'uso del piano terra.
- °) Comunicazione attività libera del 22 settembre 2011: Rifacimento dell'imbiancatura esterna e revisione canali e calate.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1979 al 29/05/2024	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale ## proprietario per 1/2 ## [REDACTED] [REDACTED] data a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRARA ALDO	07/05/1979	32085	7081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	21/05/1979	1481	1061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	16/05/1979	1638	24

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 01/06/2017
Reg. gen. 2519 - Reg. part. 400
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 10.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Interessi: € 10.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 14/03/2017
N° repertorio: 427

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021
Reg. gen. 789 - Reg. part. 94
Quota: 1/1
Importo: € 145.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.727,09

Spese: € 15.997,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Interessi: € 16.275,91
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 04/02/2021
N° repertorio: 87
N° raccolta: 2021

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 13/07/2023

Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

**BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 ,
PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021

Reg. gen. 789 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 145.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 112.727,09

Spese: € 15.997,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interessi: € 16.275,91
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
Data: 04/02/2021
N° repertorio: 87
N° raccolta: 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 13/07/2023
Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 ,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 01/06/2017
Reg. gen. 2519 - Reg. part. 400
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 10.000,00

Interessi: € 10.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 14/03/2017

N° repertorio: 427

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021

Reg. gen. 789 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 145.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 112.727,09

Spese: € 15.997,00

Interessi: € 16.275,91

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
 Data: 04/02/2021
 N° repertorio: 87
 N° raccolta: 2021



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 13/07/2023

Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta inserito in zona B, che individuano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana diffusa del capoluogo e delle principali frazioni di pianura, sotto zona B2: Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese.

Per gli interventi permessi si veda l'allegato "Estratto NTA"



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene 3 è parte integrante dell'intero fabbricato, quindi vice quanto fatto presente per gli appartamenti.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA



Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, il bene 4 oggetto della presente perizia, risulta inserito in zona A3, che individuano gli insediamenti storici della pianura. Per gli interventi permessi si veda l'allegato "Estratto NTA paragrafo 4.1 zone A2.2"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

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

Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto è stato costruito dopo il 1/09/1967, di seguito tutte le pratiche edilizie intervenute:

- Concessione Edilizia n° 36 del 30 maggio 1977; Costruzione di una casa di civile abitazione, con una unità immobiliare al piano primo.
- Concessione Edilizia n° 121 del 24 giugno 1980; Costruzione di muro di cinta.
- Concessione Edilizia n° 57 del 30 giugno 1994; Concessione in SANATORIA ai sensi della L. n 47 del 28.02.1985
- Concessione Edilizia n° 144 del 21 giugno 1995; Cambiamento destinazione d'uso del piano terra.
- Comunicazione attività libera del 22 settembre 2011: Rifacimento dell'imbiancatura esterna e revisione canali e calate.

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 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

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

Il bene 3 ha avuto nel tempo le stesse pratiche edilizia dell'intero fabbricato.



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° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA



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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto è stato costruito dopo il 1/09/1967, di seguito tutte le pratiche edilizie intervenute:

- Concessione Edilizia n° 36 del 30 maggio 1977; Costruzione di una casa di civile abitazione, con una unità immobiliare al piano primo.
- Concessione Edilizia n° 121 del 24 giugno 1980; Costruzione di muro di cinta.
- Concessione Edilizia n° 57 del 30 giugno 1994; Concessione in SANATORIA ai sensi della L. n 47 del 28.02.1985
- Concessione Edilizia n° 144 del 21 giugno 1995; Cambiamento destinazione d'uso del piano terra.
- Comunicazione attività libera del 22 settembre 2011: Rifacimento dell'imbiancatura esterna e revisione canali e calate.

MA NON E'IN REGOLA, in quanto coincide il volume totale ma ha una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria accatastata e anche rispetto all'ultima pratica edilizia. Nello specifico nell'ultima pratica edilizia in facciata sono rappresentate 3 aperture porte finestre a due ante ed una finestra sul lato frontale a Sx. Nella realtà le porte finestre sono due e al posto della terza sul lato dx esiste un finestra e una piccola chiusura in legno non condonata.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono vincoli e/o oneri condominiali



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono vincoli e/o oneri condominiali





LOTTO 2



Firmato Da: CIPRIANO FORMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67a91b63c75005c9





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T
- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Appartamento per civile abitazione, posto al PIANO TERRA di fabbricato residenziale quale villino singolo libero su 4 lati sviluppantesi su due livelli, con accesso esclusivo dal portico in comune al piano terra (di cui al bene 3 della presente relazione) composto da: soggiorno; cucina pranzo, studio, camera doppia, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e disimpegno notte.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Trattasi di bene non censibile, individuato al foglio 23, particella 682, sub 1, quale portico in comune per l'accesso ai due appartamenti di cui al bene 1 e bene 2 della presente perizia.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. fornita dal creditore, risulta completa in quanto è stato depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, PIANO T

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



Si attesta che la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. fornita dal creditore, risulta completa in quanto è stato depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via [REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED] / 10 / [REDACTED]

- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Concetto Marchesi [REDACTED]

[REDACTED] Monsummano Terme

Nata a [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)

- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, PIANO T





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



- [REDACTED] (Usufrutto 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Concetto Marchesi 45, in [REDACTED]
[REDACTED] Monsummano Terme [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Usufrutto 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a Fucecchio il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Concetto Marchesi 45, in [REDACTED]
[REDACTED] Monsummano Terme [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
- **ROSSANA NUCCI** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento al PIANO TERRA, si accede dal loggiato a comune (fg 23 mappale 682 sub 1 di cui al bene 3 della presente perizia) confina con corte a comune per tre lati e via Marchesi, salvo se altri.



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, PIANO T



Il portico in comune per l'accesso alle scale dell'appartamento al piano primo (bene 1) e all'appartamento del piano terra (bene2) confine con gli stessi appartamenti e con la corte esterna di entrata al villino.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,34 mq	127,48 mq	1	127,48 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				127,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loggia	14,50 mq	14,50 mq	0,40	5,80 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				5,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2000 al 29/05/2002	# [REDACTED] nato a [REDACTED] (001) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] #Proprietario per 1/2 # [REDACTED] (001) nata a [REDACTED] (001) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 23, Part. 682, Sub: 4 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6.5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 402,84

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	proprietaria per 1/2	Piano Terra
Dal 29/05/2002 al 05/04/2024	<p>## [REDACTED] benvenuto nato a [REDACTED] (FI) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] # [REDACTED] # Usufruttuario per 1/2 # [REDACTED] Rossana nata a Fucecchio (FI) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] # [REDACTED] usufruttuario per 1/2</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 23, Part. 682, Sub. 4</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.7, Cons. 6.5</p> <p>Superficie catastale 135 mq</p> <p>Rendita € 402,84</p> <p>Piano T</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La particella 682 sub 4 deriva dalla denuncia di variazione nel classamento del 24.03.2000 n°799.2/2000 pratica 21353 dalla stessa particella 682 subalterno 4 (categoria A/3 vani 6.5) la quale a sua volta derivava da denuncia di variazione per trasferimento diritti - VARIAZIONE del 24/03/2000 Pratica n. 21352 in atti dal 24/03/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTODI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 799.1/2000) dalle precedenti particelle 682 sub 2 e sub 3.

*) A sua volta la particella 682 sub 2 (categoria C/6 mq 27) e sub 3 (categoria A/3 vani 8.5) derivavano dalla denuncia di costituzione del 30.12.1979 in atti dal 15.10.1998 n° 37143B.171989.

Al catasto terreni la particella 682 (ante urbano di mq 542) derivava dal tipo mappale del 10.11.1979 in atti dal 02.03.2016 n 3087.1/1979 pratica n°PT0010173 dalla fusione della stessa particella con le particelle 683 e 686.

A sua volta la stessa particella 682 (ante urbano di mq 455) derivava dalla denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe del 28.07.2004 n° 4420.1/2004 pratica n° PT0082847 dalla stessa particelle 682 (seminativo di mq 455)la quale a sua volta derivava dal frazionamento del 20.07.1977 in atti al 22.09.1979 n° 34379;

A sua volta la particella 683 (seminativo arborato di mq 72) derivava dal frazionamento del 20.07.1977 in atti dal 22.09.1979 n° 34379;

A sua volta la particelle 686 (seminativo arborato di mq 15) derivava dal frazionamento del 07.05.1979 in atti dal 22.08.1980 n° 38480

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2000 al 29/05/2002	<p>## [REDACTED] benvenuto nato a [REDACTED] (FI) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] # [REDACTED] # Proprietario per 1/2 # [REDACTED] Rossana nata a Fucecchio (FI) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] # [REDACTED] proprietaria per 1/2</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 23, Part. 682, Sub. 1</p> <p>Categoria E, Cons. 14.50</p> <p>Piano T</p>
Dal 29/05/2002 al 05/04/2024	<p>## [REDACTED] benvenuto nato a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] # [REDACTED] # usufruttuario per 1/4 e proprietario per 1/4 # [REDACTED] Rossana nata a [REDACTED] (FI) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] # [REDACTED] usufruttuaria per 1/4 e proprietaria per 1/4</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 23, Part. 682, Sub. 1</p> <p>Categoria E</p> <p>Superficie catastale 14,50 mq</p> <p>Piano T</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



La particella 682 sub 1 deriva dalla denuncia di costituzione del 30.12.1989 in atti dal 15.10.1989 n° 37143B.171989.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	682	4		A3	7	6.5	135 mq	402,84 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	682	1		E			14.50 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T



Si rileva congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Nell'appartamento come nuda proprietaria vive la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Presso il Comune di Monsummano Terme è stato richiesto il certificato di residenza e lo stato di famiglia, che si allega.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere, l'immobile risulta occupato dalla proprietaria della nuda proprietà, con la famiglia [REDACTED] nata a [REDACTED]

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

Esternamente è stata fatta una manutenzione ordinaria con rifacimento dell'imbiancature e sostituzione dei pluviali e canali di raccolta delle acque piovane.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene 3 come tutto l'immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

Esternamente è stata fatta una manutenzione ordinaria con rifacimento dell'imbiancature e sostituzione dei pluviali e canali di raccolta delle acque piovane.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è corredata dai proporzionali diritti di nuda comproprietà sulle seguenti parti comuni del fabbricato così come risultanti dall'art 1117 del c.c. ivi compresi i diritti di nuda proprietà su:

- Corte circostante il fabbricato;
- Loggiato a Sud al piano terra;

Il tutto riportato al catasto fabbricati al Fg 23, mapp 682 sub 1 come Bene comune non censibile.

Allegato:

Elaborato planimetro con con elenco dei subalterni.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene 3 costituisce la parte in comune dei due appartamenti.

Il tutto riportato al catasto fabbricati al Fg 23, mapp 682 sub 1 come Bene Comune Non Censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Non sono state rilevate servitù gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia di proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi usano il bene per accedere al proprio appartamento

Il tutto riportato al catasto fabbricati al Fg 23, mapp 682 sub 1 come Bene Comune Non Censibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato seppur di non recente edificazione, si presenta in ottime condizioni di manutenzione sia sotto il profilo estetico che sotto il profilo strutturale.

La struttura portante dell'intero immobile è realizzata in telai di cemento armato e muratura portante, con solai latero-cementizi, mentre le tramezzature interne sono in mattoni forati dello spessore di 10 cm.

L'unità immobiliare al suo interno, risulta in ottimo stato di conservazione, con intonaci civili su pareti e soffitti, pavimentazioni in gres ceramico le camere e parti comuni, bagni e cucina e con rivestimenti in ceramica nella





zona cottura e nel bagno
Gli infissi interni in legno.

Gli infissi esterni in legno con vetro camera, con soglie, stipiti ed architravi in travertino, persiane in legno verniciate color simil bianco con stecche fisse, tutto in ottimo stato di manutenzione.

Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posta in apposito vano posto sulla facciata tergestale, con elementi radianti in alluminio, e corredato di tutta l'impiantistica necessaria (idrico, elettrico, fognario ecc) e degli allacciamenti alle utenze.



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Trattasi del portico di ingresso in comune ad entrambi gli appartamenti, con pavimentato in gres ceramico con cimase perimetrali in travertino in ottimo stato di manutenzione, intonaco su tutti i lati.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta abitato dalla titolare del diritto di nuda proprietà con la propria famiglia come di seguito elencata

- [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED], nata a [REDACTED] 05/11/1977
- [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] nata a [REDACTED] 04/2002 (figlia)



Come da certificato di residenza con stato di famiglia richiesto al Comune di Monsummano Terme, che si allega.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1977 al 24/03/2020	## [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietario per 1/2 # [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARRARA ALDO	20/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	27/07/1977	1857	1322
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/03/2000 al 29/05/2002	## [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietario per 1/2 ## [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietaria per 1/2 Codice [REDACTED]	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/05/2002	## [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## usufruttuario per 1/2 ## [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## usufruttuaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA DI NUDA PROPRIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE DOMINICIS PAOLA	29/05/2002	7837	2047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	04/06/2002	2917	1830
		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.

Il 20/07/1977 i Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], tramite atto compravendita, entravano in possesso di un piccolo lotto di TERRENO FABBRICATIVO posto in Monsummano Terme, località Cintolese, rappresentato al Catasto dal Fg 23 mappale 682;

-Su detto lotto di Terreno è stato costruito il villino con le seguenti pratiche edilizie:

°)Concessione Edilizia n° 36 del 30 maggio 1977; Costruzione di una casa di civile abitazione, con una unità immobiliare al piano primo.

°)Concessione Edilizia n° 121 del 24 giugno 1980; Costruzione di muro di cinta.

°)Concessione Edilizia n° 57 del 30 giugno 1994; Concessione in SANATORIA ai sensi della L. n 47 del 28.02.1985

°)Concessione Edilizia n° 144 del 21 giugno 1995; Cambiamento destinazione d'uso del piano terra.

°)Comunicazione attività libera del 22 settembre 2011: Rifacimento dell'imbiancatura esterna e revisione canali e calate.

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1977 al 24/03/2020	# [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietario per 1/2 # [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMPRAVENDITA	20/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	25/07/1977	1857	1322
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/03/2000 al 29/05/2022	# [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietario per 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ## proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 29/05/2002 al 05/04/2024	[REDACTED]	COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA		
[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] # codice fiscale [REDACTED]	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°
[REDACTED]	[REDACTED]	DE DOMINICIS PAOLA	29/05/2022	7937
[REDACTED]	[REDACTED]	Raccolta N°		
[REDACTED]	[REDACTED]	2048		
[REDACTED]	[REDACTED]	Trascrizione		
[REDACTED]	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.
[REDACTED]	[REDACTED]	PESCIA	04/06/2002	2917
[REDACTED]	[REDACTED]	Reg. part.		
[REDACTED]	[REDACTED]	1830		
[REDACTED]	[REDACTED]	Registrazione		
[REDACTED]	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°
[REDACTED]	[REDACTED]	PESCIA	14/06/2002	1057
[REDACTED]	[REDACTED]	Vol. N°		
[REDACTED]	[REDACTED]	1/V		

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.

-Il 20/07/1977 i Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], tramite atto compravendita, entravano in possesso di un piccolo lotto di TERRENO FABBRICATIVO posto in Monsummano Terme, località Cintolese, rappresentato al Catasto dal Fg 23 mappale 682;

-Su detto lotto di Terreno è stato costruito il villino con le seguenti pratiche edilizie:

°)Concessione Edilizia n° 36 del 30 maggio 1977; Costruzione di una casa di civile abitazione, con una unità immobiliare al piano primo.

°)Concessione Edilizia n° 121 del 24 giugno 1980; Costruzione di muro di cinta.

°)Concessione Edilizia n° 57 del 30 giugno 1994; Concessione in SANATORIA ai sensi della L. n° 47 del 28.02.1985

°)Concessione Edilizia n° 144 del 21 giugno 1995; Cambiamento destinazione d'uso del piano terra.

°)Comunicazione attività libera del 22 settembre 2011; Rifacimento dell'imbiancatura esterna e revisione canali e calate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021
 Reg. gen. 789 - Reg. part. 94
 Quota: 1/1
 Importo: € 145.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 112.727,09
 Spese: € 15.997,00
 Interessi: € 16.275,91
 Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
 Data: 04/02/2021
 N° repertorio: 87
 N° raccolta: 2021



Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Pistoia il 13/07/2023
 Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021
 Reg. gen. 789 - Reg. part. 94
 Quota: 1/1
 Importo: € 145.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 112.727,09
 Spese: € 15.997,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

Interessi: € 16.275,91
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
Data: 04/02/2021
N° repertorio: 87
N° raccolta: 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 13/07/2023
Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta inserito in zona B, che individuano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana diffusa del capoluogo e delle principali frazioni di pianura, sotto zona B2: Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese.

Per gli interventi permessi si veda l'allegato "Estratto NTA"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, PIANO T

Il bene 3 è parte integrante dell'intero fabbricato, quindi vice quanto fatto presente per gli appartamenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

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

Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto è stato costruito dopo il 1/09/1967, di seguito tutte le pratiche edilizie intervenute:

- Concessione Edilizia n° 36 del 30 maggio 1977; Costruzione di una casa di civile abitazione, con una unità immobiliare al piano primo.
- Concessione Edilizia n° 121 del 24 giugno 1980; Costruzione di muro di cinta.
- Concessione Edilizia n° 57 del 30 giugno 1994; Concessione in SANATORIA ai sensi della L. n 47 del 28.02.1985
- Concessione Edilizia n° 144 del 21 giugno 1995; Cambiamento destinazione d'uso del piano terra.
- Comunicazione attività libera del 22 settembre 2011: Rifacimento dell'imbiancatura esterna e revisione canali e calate.

La distribuzione interna degli ambienti corrisponde alla planimetria catastale scaricata, ma non corrisponde per due particolari all'ultima pratica edilizia presentata in Comune. Nello specifico nel bagno è stato ricavato lo spazio per la doccia usufruendo di parte del ripostiglio; il locale cucina/pranzo è stato allargato riducendo la superficie della camera singola a solo 7.60 mq e cioè declassandola da camera singola (min 9 mq) a studio. Anche la camera doppia non raggiunge i mq stabiliti dalla normativa essendo essa di mq 13.20 rispetto ai 14.00.

Molto probabilmente le due difformità sono state realizzate durante i lavori relativi alla PDC 144-1995, a cui non è seguita una variante finale in Comune, ma comunque è stato accatatastato la giusta distribuzione attuale. Tutto quanto sopra non incide sulla stima al mq dell'appartamento. Il tutto si noti nell'allegato "modifiche riscontrate" alla presente.

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 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

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



Il bene 3 ha avuto nel tempo le stesse pratiche edilizia dell'intero fabbricato.



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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono vincoli e/o oneri condominiali

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°

Appartamento per civile abitazione, posto al PIANO PRIMO di fabbricato residenziale quale villino singolo libero su 4 lati sviluppatosi su due livelli, con accesso esclusivo dal vano scale al piano terra e composto da: ingresso-pranzo, cucinotto, ripostiglio, soggiorno, 1 studio/camera singola, 1 camera doppia, 1 camera matrimoniale 2 terrazzi: uno al soggiorno a l'atro con affaccio sull'ingresso adiacente a pranzo e cucinotto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 210.000,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia di stima quale bene n° 1, si dovrebbe procedere utilizzando il metodo comparativo, ossia l'analisi ed il confronto dei prezzi di compravendita, intesi come €/mq, di altri immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: l'ubicazione dell'immobile, la vicinanza ai principali servizi, le caratteristiche e l'età dell'edificio, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la superficie ed il numero dei vani, gli eventuali vincoli e servitù. Detto confronto determinerà una fascia di prezzo all'interno della quale si dovrà collocare il valore in €/mq dell'immobile oggetto di stima.

MA NEL CASO SPECIFICO Trattasi di appartamento in un villino con caratteristiche superiori rispetto agli immobili della zona e non è stato possibile reperire contratti di compravendita di beni simili

Per quanto attiene ai valori OMI delle agenzie delle entrate, i valori delle abitazioni di tipo civile della zona in esame vanno da un minimo di 1250€/mq ad un massimo di 1500 €/mq, mentre i valori di ville e villini vanno da un minimo 1350 €/mq ad un massimo di 1700€/mq.

Conoscendo molto bene la zona in cui ricade il bene da stimare e visto le rifiniture interne dell'appartamento (pavimenti in pietra naturale - marmi e graniti) gli infissi esterni e lo stato di manutenzione complessivo sia esterno che interno, nonché tutto lo spazio esterno, ritengo che il prezzo giusto al mq per questo appartamento non possa essere inferiore a € 1550,00 €/mq. Quindi la stima del bene 1 è di € 1550x 135,48 = 209.994,00 approssimati a € 210.000,00 quale giusto valore di mercato

Per ulteriore conferma ho reperito una valutazione dal sito del Borsino Immobiliare inserendo tutti i dati dall'appartamento del della posizione nel Comune di Monsummano Terme con risultati che vanno da un minimo di € 163.561,00 passando per il valore medio di € 193.084,00 al massimo di € 222.608,00.

Per quanto sopra ritengo e confermo che il più giusto valore di mercato del bene sia € 210.000,00.

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T Trattasi di bene non censibile, individuato al foglio 23, particella 682, sub 1, quale portico in comune per l'accesso ai due appartamenti di cui al bene 1 e bene 2 della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 1, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 4.500,00

Il bene n° 3 quale il porticato al piano terra, quale bene in comune ai due appartamenti l'ho valutato con

lo stesso criterio dell'appartamento al piano terra e cioè con €/mq 1500,00 e di conseguenza moltiplicando tale valore per il mq equivalenti si ha €/mq 1550 x 5.80= € 8990,00 approssimanti a € 9000,00 che per la relativa quota parte del 50 % ammonta € 4500,00

- Bene N° 4 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra**
 Locale garages, posto sul retro del fabbricato principale, da esso staccato, composto da locale garage, ripostiglio, wc e locale di sgombero, corredato da corte esclusiva antistante.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 296, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.400,00
 Il bene n° 4 quale locale garages, locale di sgombero in uso alla proprietaria della nuda proprietà dell'appartamento al piano terra (bene 2 presente perizia), visto lo stato di manutenzioni e le caratteristiche costruttive ritengo che il più giusto valore si di ca € 750,00 €/mq per i mq equivalenti e cioè 750 x 15.20 = € 11.400

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°	135,48 mq	1.550,00 €/mq	€ 209.994,00	100,00%	€ 210.000,00
Bene N° 3 - Ente comune Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T	5,80 mq	1.550,00 €/mq	€ 9.000,00	50,00%	€ 4.500,00
Bene N° 4 - Garage Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra	15,20 mq	750,00 €/mq	€ 11.400,00	100,00%	€ 11.400,00
Valore di stima:					€ 225.900,00

Valore di stima: € 214.500,00

Valore finale di stima: € 214.500,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T

Appartamento per civile abitazione, posto al PIANO TERRA di fabbricato residenziale quale villino singolo libero su 4 lati sviluppantesi su due livelli, con accesso esclusivo dal portico in comune al piano terra (di cui al bene 3 della presente relazione) composto da: soggiorno; cucina pranzo, studio, camera doppia, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e disimpegno notte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 197.000,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia di stima quale bene n° 1, si dovrebbe procedere utilizzando il metodo comparativo, ossia l'analisi ed il confronto dei prezzi di compravendita, intesi come €/mq, di altri immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: l'ubicazione dell'immobile, la vicinanza ai principali servizi, le caratteristiche e l'età dell'edificio, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la superficie ed il numero dei vani, gli eventuali vincoli e servitù. Detto confronto determinerà una fascia di prezzo all'interno della quale si dovrà collocare il valore in €/mq dell'immobile oggetto di stima.

MA NEL CASO SPECIFICO Trattasi di appartamento in un villino con caratteristiche superiori rispetto agli immobili della zona e non è stato possibile reperire contratti di compravendita di beni simili

Per quanto attiene ai valori OMI delle agenzie delle entrate, i valori delle abitazioni di tipo civile della zona in esame vanno da un minimo di 1250€/mq ad un massimo di 1500 €/mq, mentre i valori di ville e villini vanno da un minimo 1350 €/mq ad un massimo di 1700€/mq.

Conoscendo molto bene la zona in cui ricade il bene da stimare e visto le rifiniture interne dell'appartamento (pavimenti in pietra naturale - marmi e graniti) gli infissi esterni e lo stato di manutenzione complessivo sia esterno che interno, LO SPAZIO ESTERNO che circonda tutto l'edificio, il giardino etc, ritengo che il prezzo giusto al mq per questo appartamento non possa essere inferiore a € 1550,00 €/mq. Quindi la stima del bene 1 è di € 1500 x 127.48 mq = 197.594,00 approssimati a € 197.000,00 quale giusto valore di mercato

Per determinare il deprezzamento del bene 2 dovuto al solo diritto dell'usufrutto a favore degli esecutati ho utilizzato la tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto fornita con decreto ministeriale del 21 dicembre 2023 (G.U. n. 302 del 29.12.2023).

Considerata quindi l'età del coniuge più longevo, nel caso specifico della Sig. [REDACTED] che alla data della presente stima ha 77,5 anni, dalla tabella ai fini del calcolo si considera la percentuale del 30%

Si determina quindi: 197.000,00 € (totale valore di stima) x 30% = 59.100,00€

Per ulteriore conferma ho reperito una valutazione dal sito del Borsino Immobiliare inserendo tutti i dati dall'appartamento della posizione nel Comune di Monsummano Terme con risultati che vanno da un minimo di € 161.833,00 passando per il valore medio di € 191.045,00 al massimo di € 220.256,00.

Per quanto sopra ritengo e confermo che il più giusto valore di mercato del bene sia € 197.000,00.

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T
Trattasi di bene non censibile, individuato al foglio 23, particella 682, sub 1, quale portico in comune per l'accesso ai due appartamenti di cui al bene 1 e bene 2 della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 1, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 4.500,00

Il bene n° 3 quale il porticato al piano terra, quale bene in comune ai due appartamenti l'ho valutato con lo stesso criterio dell'appartamento al piano terra e cioè con €/mq 1500,00 e di conseguenza moltiplicando tale valore per il mq equivalenti si ha €/mq 1550 x 5.80= € 8990,00 approssimanti a € 9000,00 che per la relativa quota parte del 50 % ammonta € 4500,00

Per determinare il deprezzamento del bene 3 dovuto al solo diritto dell'usufrutto a favore degli esecutati ho utilizzato la tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto fornita con decreto ministeriale del 21 dicembre 2023 (G.U. n. 302 del 29.12.2023).

Considerata quindi l'età del coniuge più longevo, nel caso specifico della Sig. [REDACTED] che alla data della presente stima ha 77,5 anni, dalla tabella ai fini del calcolo si considera la percentuale del 30%

Si determina quindi: 4.500,00 € (quota 50% valore di stima) x 30 % = 1.350,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T	127,48 mq	1.550,00 €/mq	€ 197.594,00	100,00%	€ 197.000,00
Bene N° 3 - Ente comune Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, piano T	5,80 mq	1.550,00 €/mq	€ 9.000,00	50,00%	€ 4.500,00
Valore di stima: (A)					€ 201.500,00
Tipologia deprezzamento					
Sul bene 2 il valore della nuda proprietà da detrarre dal valore di stima					- € 137.900,00
Sul bene 3 (quota parte del 50%) il valore della nuda proprietà da detrarre dal valore di stima					-€ 3.150,00
Totale deprezzamenti:(B)					- € 141.050,00
VALORE DI STIMA FINALE (A) - (B)					€ 60.450,00

Valore finale di stima: € 60.450,00

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.

Monsummano Terme, li 24/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Formato Cipriano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 1 Visure catastali storiche
- ✓ Estratti di mappa - 2 Estratto di mappa catastale
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 3 Estratto NTA -Estratto elaborato
- ✓ Planimetrie catastali - 4 Planimetrie catastali +Frazionamento
- ✓ Altri allegati - 4.1 Elaborato Planimetrico
- ✓ Ortofoto - 5 Ortofoto
- ✓ Foto - 6 Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - 7 Ispezioni ipotecarie, trascrizioni e formalità
- ✓ Altri allegati - 8 Ispezioni ipotecarie - provenienza 20ennale
- ✓ Atto di provenienza - 8.1 Atto di trasferimento della nuda proprietà bene 2
- ✓ Altri allegati - 9 Stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - 10 Concessioni Edilizie
- ✓ Altri allegati - 11 Tabella Calcolo dell'usufrutto ai fini fiscali 2024
- ✓ Altri allegati - 12 Valori OMI 2 settembre 2023/Stima Beni sito Borsino Immobiliare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°
 Appartamento per civile abitazione, posto al PIANO PRIMO di fabbricato residenziale quale villino singolo libero su 4 lati sviluppatosi su due livelli, con accesso esclusivo dal vano scale al piano terra e composto da: ingresso-pranzo, cucinotto, ripostiglio, soggiorno, 1 studio/camera singola, 1 camera doppia, 1 camera matrimoniale 2 terrazzi: uno al soggiorno a l'atro con affaccio sull'ingresso adiacente a pranzo e cucinotto
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta inserito in zona B, che individuano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana diffusa del capoluogo e delle principali frazioni di pianura, sotto zona B2: Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese. Per gli interventi permessi si veda l'allegato "Estratto NTA"
- Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T
 Trattasi di bene non censibile, individuato al foglio 23, particella 682, sub 1, quale portico in comune per l'accesso ai due appartamenti di cui al bene 1 e bene 2 della presente perizia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 1, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
 Destinazione urbanistica: Il bene 3 è parte integrante dell'intero fabbricato, quindi vice quanto fatto presente per gli appartamenti.
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra
 Locale garages, posto sul retro del fabbricato principale, da esso staccato, composto da locale garage, ripostiglio, wc e locale di sgombero, corredato da corte esclusiva antistante.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 296, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, il bene 4 oggetto della presente perizia, risulta inserito in zona A3, che individuano gli insediamenti storici della pianura. Per gli interventi permessi si veda l'allegato "Estratto NTA paragrafo 4.1 zone A2.2"

Prezzo base d'asta: € 214.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T

Appartamento per civile abitazione, posto al PIANO TERRA di fabbricato residenziale quale villino singolo libero su 4 lati sviluppantesi su due livelli, con accesso esclusivo dal portico in comune al piano terra (di cui al bene 3 della presente relazione) composto da: soggiorno; cucina pranzo, studio, camera doppia, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e disimpegno notte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta inserito in zona B, che individuano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana diffusa del capoluogo e delle principali frazioni di pianura, sotto zona B2: Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese. Per gli interventi permessi si veda l'allegato "Estratto NTA"

- **Bene N° 3** - Ente comune ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T
Trattasi di bene non censibile, individuato al foglio 23, particella 682, sub 1, quale portico in comune per l'accesso ai due appartamenti di cui al bene 1 e bene 2 della presente perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: Il bene 3 è parte integrante dell'intero fabbricato, quindi vice quanto fatto presente per gli appartamenti.

Prezzo base d'asta: € 60.450,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , interno 2, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	135,48 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente. Esternamente è stata fatta una manutenzione ordinaria con rifacimento dell'imbiancature e sostituzione dei pluviali e canali di raccolta delle acque piovane.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, posto al PIANO PRIMO di fabbricato residenziale quale villino singolo libero su 4 lati sviluppantesi su due livelli, con accesso esclusivo dal vano scale al piano terra e composto da: ingresso-pranzo, cucinotto, ripostiglio, soggiorno, 1 studio/camera singola, 1 camera doppia, 1 camera matrimoniale 2 terrazzi: uno al soggiorno a l'atro con affaccio sull'ingresso adiacente a pranzo e cucinotto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dai due esecutati e da un figlio: - [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED], nato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED], L. nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED], Nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Come da certificato di residenza con stato di famiglia richiesto al Comune di Monsummano Terme, che si allega.		

Bene N° 3 - Ente comune			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 1, Categoria E	Superficie	5,80 mq
Stato conservativo:	Il bene 3 come tutto l'immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente. Esternamente è stata fatta una manutenzione ordinaria con rifacimento dell'imbiancature e sostituzione dei pluviali e canali di raccolta delle acque piovane.		
Descrizione:	Trattasi di bene non censibile, individuato al foglio 23,particella 682, sub 1, quale portico in comune per l'accesso ai due appartamenti di cui al bene 1 e bene 2 della presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per		

accedere al proprio appartamento

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 296, Categoria C6	Superficie	15,20 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Locale garages, posto sul retro del fabbricato principale, da esso staccato, composto da locale garage, ripostiglio, wc e locale di sgombero, corredato da corte esclusiva antistante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta in uso, come garage, locale di deposito, dalla titolare del diritto di nuda proprietà dell'appartamento al piano terra (bene2 della presente perizia) con la propria famiglia come di seguito elencata [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] (coniuge) - [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] (figlia) Come da certificato di residenza con stato di famiglia richiesto al Comune di Monsummano Terme, che si allega		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.450,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	127,48 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente. Esternamente è stata fatta una manutenzione ordinaria con rifacimento dell'imbiancature e sostituzione dei pluviali e canali di raccolta delle acque piovane.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, posto al PIANO TERRA di fabbricato residenziale quale villino singolo libero su 4 lati sviluppantesi su due livelli, con accesso esclusivo dal portico in comune al piano terra (di cui al bene 3 della presente relazione) composto da: soggiorno; cucina pranzo, studio, camera doppia, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e disimpegno notte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dalla titolare del diritto di nuda proprietà con la propria famiglia come di seguito elencata [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] (coniuge) - [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] (figlia) Come da certificato di residenza con stato di famiglia richiesto al Comune di		

ASTE
GIUDIZIARIE®

Monsummano Terme, che si allega.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene N° 3 - Ente comune			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Concetto Marchesi 45 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 682, Sub. 1, Categoria E	Superficie	5,80 mq
Stato conservativo:	Il bene 3 come tutto l'immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente. Esternamente è stata fatta una manutenzione ordinaria con rifacimento dell'imbiancature e sostituzione dei pluviali e canali di raccolta delle acque piovane.		
Descrizione:	Trattasi di bene non censibile, individuato al foglio 23, particella 682, sub 1, quale portico in comune per l'accesso ai due appartamenti di cui al bene 1 e bene 2 della presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta in uso da entrambe le famiglie sia ai proprietari del piano primo che hanno i proporzionali diritti dell'usufrutto sul bene, sia dagli proprietari della nuda proprietà del piano terra, entrambi per accedere al proprio appartamento		

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , INTERNO 2, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 01/06/2017

Reg. gen. 2519 - Reg. part. 400

Quota: 1/2

Importo: € 70.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Spese: € 10.000,00

Interessi: € 10.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 14/03/2017

N° repertorio: 427

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021

Reg. gen. 789 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 145.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.727,09

Spese: € 15.997,00

Interessi: € 16.275,91

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA

Data: 04/02/2021

N° repertorio: 87

N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 13/07/2023

Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45, INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021
Reg. gen. 789 - Reg. part. 94
Quota: 1/1
Importo: € 145.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 112.727,09
Spese: € 15.997,00
Interessi: € 16.275,91
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
Data: 04/02/2021
N° repertorio: 87
N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pistoia il 13/07/2023
Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021
Reg. gen. 789 - Reg. part. 94
Quota: 1/1
Importo: € 145.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 112.727,09
Spese: € 15.997,00
Interessi: € 16.275,91
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
Data: 04/02/2021



N° repertorio: 87
N° raccolta: 2021



Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Pistoia il 13/07/2023
 Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 ,
PIANO TERRA



Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PISTOIA il 01/06/2017
 Reg. gen. 2519 - Reg. part. 400
 Quota: 1/2
 Importo: € 70.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 50.000,00
 Spese: € 10.000,00
 Interessi: € 10.000,00
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 14/03/2017
 N° repertorio: 427
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021
 Reg. gen. 789 - Reg. part. 94
 Quota: 1/1
 Importo: € 145.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 112.727,09
 Spese: € 15.997,00
 Interessi: € 16.275,91
 Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 04/02/2021
 N° repertorio: 87
 N° raccolta: 2021



Trascrizioni





• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 13/07/2023

Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706

Quota: 1/1

A favore di

Contro



BENE N° 3 - ENTE COMUNE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA CONCETTO MARCHESI 45 , PIANO T

Iscrizioni



• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 22/02/2021

Reg. gen. 789 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 145.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 112.727,09

Spese: € 15.997,00

Interessi: € 16.275,91

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA

Data: 04/02/2021

N° repertorio: 87

N° raccolta: 2021



Trascrizioni



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 13/07/2023

Reg. gen. 3976 - Reg. part. 2706

Quota: 1/1

A favore di

Contro

