

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....                                | 5  |
| Premessa.....                                | 5  |
| Lotto 1.....                                 | 6  |
| Descrizione.....                             | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 7  |
| Titolarità .....                             | 7  |
| Confini .....                                | 8  |
| Consistenza.....                             | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 9  |
| Dati Catastali .....                         | 9  |
| Precisazioni.....                            | 10 |
| Patti .....                                  | 10 |
| Stato conservativo.....                      | 10 |
| Parti Comuni.....                            | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 11 |
| Stato di occupazione .....                   | 11 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 11 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 12 |
| Normativa urbanistica.....                   | 14 |
| Regolarità edilizia.....                     | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 16 |
| Lotto 2 .....                                | 17 |
| Descrizione.....                             | 18 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 18 |
| Titolarità .....                             | 18 |
| Confini.....                                 | 19 |
| Consistenza .....                            | 19 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 19 |
| Dati Catastali .....                         | 20 |
| Precisazioni.....                            | 20 |
| Patti .....                                  | 20 |
| Stato conservativo.....                      | 21 |
| Parti Comuni.....                            | 21 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 21 |
| Stato di occupazione .....                   | 21 |

|  |  |
|--|--|
| Provenienze Ventennali.....                  | 22   |
| Formalità pregiudizievoli.....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Normativa urbanistica.....                   | 23   |
| Regolarità edilizia.....                     | 23   |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 24   |
| Lotto 3.....                                 | 25   |
| Descrizione.....                             | 26   |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 26   |
| Titolarità .....                             | 26   |
| Confini.....                                 | 27   |
| Consistenza.....                             | 27   |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 27   |
| Dati Catastali .....                         | 28   |
| Precisazioni.....                            | 28   |
| Patti .....                                  | 29   |
| Stato conservativo.....                      | 29   |
| Parti Comuni.....                            | 29   |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 29   |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 29   |
| Stato di occupazione .....                   | 30   |
| Provenienze Ventennali.....                  | 30   |
| Formalità pregiudizievoli.....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Normativa urbanistica.....                   | 31   |
| Regolarità edilizia.....                     | 31   |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 32   |
| Lotto 4.....                                 | 33   |
| Descrizione.....                             | 34   |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 34   |
| Titolarità .....                             | 34   |
| Confini.....                                 | 35   |
| Consistenza.....                             | 35   |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 35   |
| Dati Catastali .....                         | 36   |
| Precisazioni.....                            | 37   |
| Patti .....                                  | 37   |
| Stato conservativo.....                      | 37   |
| Parti Comuni.....                            | 37   |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 37   |

|   |  |
|---|--|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 37   |
| Stato di occupazione .....                  | 38   |
| Provenienze Ventennali.....                 | 38   |
| Formalità pregiudizievoli.....              | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Normativa urbanistica.....                  | 39   |
| Regolarità edilizia.....                    | 40   |
| Vincoli od oneri condominiali .....         | 41   |
| Stima / Formazione lotti .....              | 42   |
| <b>Lotto 1</b> .....                        | 42   |
| <b>Lotto 2</b> .....                        | 43   |
| <b>Lotto 3</b> .....                        | 45   |
| <b>Lotto 4</b> .....                        | 46   |



## INCARICO

---

All'udienza del 07/07/2020, la sottoscritta Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email [geometraginanni@virgilio.it](mailto:geometraginanni@virgilio.it); [geometraginanni@gmail.com](mailto:geometraginanni@gmail.com), PEC [mirna.ginanni@geopec.it](mailto:mirna.ginanni@geopec.it), Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.6, piano 1° - 2° - S1
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Anna Frank n.70, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.18, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.24, piano 1° - 2°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.6, piano 1° - 2° - S1

## DESCRIZIONE

---

La piena proprietà su porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via IV Giornate di Napoli n.c.6, angolo Via Anna Frank, costituito complessivamente da tre abitazioni ed un laboratorio, corredato da corte comune; detta porzione più precisamente consiste in unità immobiliare al piano primo ad uso abitazione, realizzata con altezza utile interna di ml.2,65, inferiore a quella minima prevista di ml.2,70 dal regolamento urbanistico ed igienico sanitario vigenti; difformità che dovrà essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico con una destinazione diversa da quella abitativa, come in seguito precisato.

L'unità immobiliare, con accesso da scala esterna esclusiva a forma elicoidale che si diparte dalla corte comune, è composta al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, doccia-w.c., un piccolo terrazzo antistante l'ingresso, ed un terrazzo tergale, la cui attuale consistenza risulta maggiore rispetto a quella acquistata, come in seguito precisato; al piano secondo sottotetto da due locali soffitta, accessibili a mezzo botola con scala retrattile ubicata nel disimpegno; il tutto corredato da un vano cantina al piano seminterrato accessibile da scala esterna che si diparte dalla corte comune.

(Allegati: A - C)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel capoluogo sud del Comune di Monsummano Terme, in una zona urbanizzata con tipologia prevalente residenziale, dotata dei principali servizi (acqua, luce, gas, telefono, fognatura comunale), nelle immediate vicinanze del campo sportivo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipo-catastale è stata integrata con le visure ipotecarie e catastali in aggiornamento ed i titoli di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risultano titolari per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte comune, s.s.a.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano              |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------------|
| Abitazione                                   | 79,00 mq         | 91,00 mq         | 0,50         | 45,50 mq                 | 2,65 m   | primo              |
| terrazza tergale                             | 24,00 mq         | 24,00 mq         | 0,25         | 6,00 mq                  | 0,00 m   | primo              |
| terrazzo antistante                          | 1,85 mq          | 2,00 mq          | 0,15         | 0,30 mq                  | 0,00 m   | primo              |
| soffitta non praticabile                     | 49,00 mq         | 55,00 mq         | 0,20         | 11,00 mq                 | 0,00 m   | secondo sottotetto |
| Cantina                                      | 36,00 mq         | 38,00 mq         | 0,20         | 7,60 mq                  | 0,00 m   | seminterrato       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>70,40 mq</b>          |          |                    |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                    |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>70,40 mq</b>          |          |                    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata determinata tenendo conto che l'unità immobiliare non potrà mantenere la destinazione abitativa, avente altezza inferiore a quella minima prevista per i vani abitabili; pertanto alla superficie del piano primo viene applicato il coefficiente di riduzione pari al



50%; la superficie del terrazzo tergalè è stata computata in base a quanto autorizzato con la C.E. n.174 del 1990 e rappresentato nella planimetria catastale n.60327/C del 23/10/1991, la cui consistenza si riferisce all'atto di donazione notaio Noto del 17/12/1991, titolo di provenienza al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1999 al 27/08/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1015, Sub. 9<br>Categoria A3<br>Cl.7, Cons. 6<br>Rendita € 371,85<br>Piano S1-1-2 |

L'intestazione catastale della particella 1015 sub.9 corrisponde a quella reale.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che la particella 1015 sub.9 ha avuto origine dalla particella 1015 sub. f, in base alla planimetria di variazione protocollo n.60327/C del 23 ottobre 1991, introdotta in atti con il proprio identificativo numerico (sub.9) in data 30 aprile 1997; planimetria presentata per frazionamento e fusione dei subalterni 4 e 7 di cui alle schede di variazione n.60192/C e 60193/C del 13 giugno 1990.

L'unità immobiliare sopra descritta ha diritto all'utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio 8 dalla particella 2459, corte comune con il laboratorio sottostante (Lotto n.2).

La detta corte comune trova altresì riscontro al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme in foglio 8 dalla particella 2459 di mq.170, ente urbano senza redditi; derivata dalla particella 1015 di originari mq.690, con frazionamento n.41785.1/1991 in atti dal 7 aprile 1992.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |  |          |        |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|--------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |  |          |        |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                       | Rendita  | Piano  | Graffato |  |
|                         | 8      | 1015  | 9    |                     | A3        | 7      | 6           | totale<br>mq.131,<br>escluse<br>aree<br>scoperte<br>123 mq | 371,85 € | S1-1-2 |          |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La suindicata unità immobiliare risulta denunciata con planimetria di variazione protocollo n. 60327/C del 23 ottobre 1991, introdotta in atti in data 30 aprile 1997; e successive variazioni: di toponomastica in data 20 settembre 2012 ed inserimento in visura dei dati di superficie in data 9 novembre 2015.

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, per modifiche interne ed esterne, precisamente: demolizione di parte del muro divisorio tra il soggiorno e la cucina, realizzazione di un locale wc-doccia in luogo del ripostiglio, realizzazione di porta interna per l'accesso al disimpegno, errata rappresentazione del terrazzo antistante. L'adempimento dell'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare sarà assunto dalla parte aggiudicataria con la destinazione subordinata alla decisione dell'Amministrazione Comunale, in ordine alla regolarizzazione dal punto di vista urbanistico (destinazione a soffitta o locali accessori).



## PRECISAZIONI

---

Immobile oggetto di Procedura Fallimentare RG n.19/2017 - Tomaificio Soldi di Soldi Davide e C. s.a.s. - TRIBUNALE DI PISTOIA, limitatamente ai diritti di nuda proprietà spettanti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29 ottobre 2020, alla presenza del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PATTI

---

L'unità immobiliare in oggetto risulta accessibile a mezzo di scala esterna esclusiva, che si diparte dalla corte a comune con l'immobile di cui al Lotto n.2.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in oggetto risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di interventi di manutenzione ordinaria; la soffitta al piano secondo sottotetto è allo stato grezzo e la cantina al piano seminterrato, priva di finiture, risulta soggetta ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottosuolo; il tutto come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "D".

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un più ampio fabbricato costituito da tre appartamenti ed un laboratorio; in merito alle parti comuni si precisa che la detta unità immobiliare ha diritto al resede comune rappresentato dal mappale 2459 (utilità comune con il laboratorio al piano terra, come risulta anche dall'atto di donazione notaio A.Noto del 17 dicembre 1991, repertorio n.97784).



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù gravanti l'unità immobiliare in oggetto, salvo quelle derivanti dalla costruzione del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- \* Strutture verticali: in muratura portante mista a cemento armato, intonacate e tinteggiate.
- \* Solai: in laterizio;
- \* Copertura: in laterizio a due falde, nella parte tergale dell'appartamento, solaio in laterizio e cemento armato, in piano, nella parte antistante lato ingresso.

L'appartamento in oggetto, ubicato al piano primo, presenta finiture di tipo medio, l'altezza interna dei locali rilevata è pari a ml.2,65; la pavimentazione è in prevalenza gress ceramico, come pure il rivestimento del bagno e della cucina; nella camere il pavimento è in parquet, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

Infissi esterni: in legno e vetro, in parte in alluminio, tutte dotate di persiane in alluminio; portoncino d'ingresso in legno con inserto in vetro nella parte superiore;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico, idrico, termico autonomo, altri impianti: sottotraccia, termosifoni in alluminio verniciato, caldaia murale a gas posizionata sulla facciata tergale, ed accessibile dal terrazzo.

I bagni sono provvisti di lavabo, vaso e bidet in ceramica con rubinetterie cromate e box doccia.

Soffitta al piano secondo sottotetto, allo stato grezzo non abitabile, risulta accessibile da botola con scala retrattile.

L'appartamento è accessibile a mezzo di scala esterna di forma elicoidale realizzata con struttura prefabbricata, priva di finitura, fra l'altro di non agevole utilizzo.

Cantina: al piano seminterrato grezza e danneggiata da evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal sottosuolo; Pertinenze comuni: il resede risulta pavimentato in lastre spaccate di porfido.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di stima costituisce abitazione principale del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nel quale risiede con la propria famiglia, come risulta inoltre dal certificato di residenza rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 22 ottobre 2020. (Allegato - X)

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/06/1969 al 16/12/1991 | **** Omissis **** | atto di compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Elio Di Gloria        | 07/06/1969 | 9023          | 4030        |

|                              |                   |                            |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Pescia    | 12/07/1969  |                      | vol.713 art.1397   |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Ufficio registro di Pescia | 10/07/1969  | 1544                 | 203                |
| Dal 17/12/1991 al 26/08/2020 | **** Omissis **** | <b>donazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | ANTONIO NOTO               | 17/12/1991  | 97784                | 6417               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Pescia    | 16/01/1992  | 409                  | 332                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | ufficio Registro Pescia    | 07/01/1992  | 82                   |                    |

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.

Precisazioni in merito al titolo di provenienza:

\* con atto di compravendita ai rogiti del notaio Elio Di Gloria ricevuto in data 7 luglio 1969, repertorio n.9023/4030, registrato a Pescia il 10 luglio 1969 al n.1544 vol.203 ed ivi trascritto in data 12 luglio 1969 al vol. 713 art.1307 del registro particolare, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistavano in parti uguali la piena proprietà sul terreno mappale 1015 di mq.690.

\* con atto di donazione ai rogiti del notaio Antonio Noto di Montecatini Terme, ricevuto in data 17 dicembre 1991 repertorio n. 97784/6417, registrato a Pescia il 7 gennaio 1992 al n.82, trascritto a Pescia il 16 gennaio 1992 al n.332 di registro particolare, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco donavano al proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la nuda proprietà sul bene in oggetto.

(Allegati: T - U)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT  
**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Pescia il 21/02/2003  
Reg. gen. 1040 - Reg. part. 233  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Elena Mantellassi  
Data: 20/02/2003  
N° repertorio: 18927  
Note: L'ipoteca grava il fg. 8 mappale 1015 sub.9, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ciascuno per la quota di 1/2 di usufrutto, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 di nuda proprietà.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 08/05/2017  
Reg. gen. 2067 - Reg. part. 338  
Quota: 1/2 usufrutto  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.676,19  
Percentuale interessi: 1,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 18/04/2017  
N° repertorio: 495  
N° raccolta: 2017  
Note: L'ipoteca grava, tra altri beni in Monsummano Terme, il fg. 8 mappale 1015 sub.9, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 di usufrutto.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 08/05/2017  
Reg. gen. 2066 - Reg. part. 337  
Quota: 1/1 nuda proprietà e 1/2 di usufrutto  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 186.498,48  
Percentuale interessi: 1,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 18/04/2017  
N° repertorio: 495  
N° raccolta: 2017  
Note: L'ipoteca grava, tra altri beni in Monsummano Terme, il fg. 8 mappale 1015 sub.9, contro



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 di usufrutto e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento**

Trascritto a Pescia il 15/06/2017

Reg. gen. 2746 - Reg. part. 1890

Quota: 1/1 nuda proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 12/06/2019

Reg. gen. 2894 - Reg. part. 2008

Quota: 1/1 piena proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava, tra altri beni in Monsummano Terme, il fg. 8 mappale 1015 sub.9, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per la quota di 1/2 di usufrutto, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

### Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

- cancellazione ipoteca volontaria n.233 del 21/02/2003 (tassa ipotecaria € 35,00);
- cancellazione ipoteca giudiziale n.337 del 08/05/2017 (imposta ipotecaria pari al 0,50% sul valore di aggiudicazione con un minimo di €.200,00, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di bollo € 59,00);
- cancellazione ipoteca giudiziale n.338 del 08/05/2017 (imposta ipotecaria €.200,00, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di bollo € 59,00);
- inefficacia parziale trascrizione sentenza di fallimento n.1890 del 15/06/2017 (imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di bollo pari ad € 59,00).
- cancellazione trascrizione pignoramento n.2008 del 12/06/2019 (imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di bollo pari ad € 59,00).

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area sul quale si erige il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, ricade secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Monsummano Terme, in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali, disciplinata dall'art.57 delle NTA; secondo la Carta della Pericolosità Idraulica, pericolosità media - aree interessate da allagamenti.

Il Comune di Monsummano Terme è classificato in zona sismica con grado 3 (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 di cui è porzione l'appartamento in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi, rilasciati dal Comune di Monsummano Terme:

- Nulla Osta n.115/1969 del 3 ottobre 1969, per la costruzione di una casa di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale, rilasciato a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Nulla Osta n.284/1972 del 14 novembre 1972, per la costruzione di una autorimessa con scantinato, rilasciato a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Concessione Edilizia n.128 del 23/06/1975, per la costruzione ampliamento di fabbricato, rilasciata a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Concessione a sanatoria n.36 del 13/02/1987 - Pratica condono n.2080, ai sensi l.47/85, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Concessione Edilizia n.37 del 13/02/1987, per modifiche a fabbricato di civile abitazione e laboratorio, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n.174 del 27/08/1990, pratica edilizia n.165/90, per modifiche a fabbricato, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (variante alla C.E. n.37 del 1987).

### **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.

Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Monsummano Terme, il bene in oggetto non risulta conforme con lo stato autorizzato, Concessione Edilizia n.174 del 27/08/1990 (P.E. n.165/90). Le difformità rilevate consistono essenzialmente in:

- minor altezza dei locali al piano primo, rilevata in ml.2,65 anziché ml.2,70 (altezza minima per i locali abitabili, prevista dal regolamento urbanistico ed igienico sanitario, e non derogabile nel caso di specie);
- lieve discrasia delle misure interne, modifica nella distribuzione interna, quali demolizione del muro divisorio fra la cucina ed il soggiorno, realizzazione di una nuova porta per l'accesso al disimpegno nella zona notte; realizzazione di wc-doccia in luogo del ripostiglio;
- modifiche esterne: il terrazzo antistante l'ingresso risulta di dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato;
- demolizione di parte del muro divisorio al piano secondo sottotetto non praticabile, che consente



comunicazione tra le due soffitte;

- minor altezza della cantina al piano seminterrato, rilevata in ml.2,16 anziché 2,20. Per la regolarizzazione si rende necessaria la presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria, per l'unità immobiliare in oggetto con una "destinazione d'uso non abitativa", in relazione all'altezza utile pari a ml.2,65.

La scrivente non ritiene opportuno valutare gli interventi di ripristino per l'adeguamento dell'altezza, per le seguenti motivazioni:

- la modifica dell'imposta del solaio interposto tra il piano primo ed il secondo sottotetto, nella zona retrostante l'abitazione, risulta di difficile realizzazione tenuto conto dell'adeguamento sismico che dovrebbe interessare l'intero edificio, fra l'altro di distinte proprietà, e con conseguenti ingenti costi;

- la demolizione della pavimentazione esistente, del sottostante massetto e dei relativi impianti, con successivo rifacimento degli stessi, non garantisce il risultato di ottenere l'altezza minima prevista nei locali abitativi, oltre a comportare un notevole costo.

Costo pratica di accertamento di conformità, per la regolarità urbani

- spese tecniche €4.800,00 (rilievo e restituzione grafica, valutazione nel dettaglio delle difformità rilevate, elaborazione dello stato autorizzato, rilevato e soprapposto, delle piante, sezioni e prospetti, asseverazioni di cui alla modulistica e redazione degli allegati richiesti);

Costo opere di ripristino terrazzo tergal:

- delimitazione del terrazzo di copertura del laboratorio di altrui proprietà, secondo le dimensioni previste nella Concessione Edilizia n.174 del 27/08/1990 (P.E. n.165/90), avente larghezza di ml.2,00, con apposizione di ringhiera opportunamente ammortata con interventi di riparazione sulla sottostante guaina ed eventuale rimozione della recinzione esistente e della pavimentazione sconnessa e/o danneggiata a seguito dei lavori, rimozione della struttura metallica con telo parasole appoggiato sul pavimento del terrazzo al di fuori della proprietà, a corpo € 8.000,00; che determinano un costo complessivo di €14.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è costituito complessivamente da un laboratorio al piano terra (Lotto n.2) e n.3 appartamenti (lotti n.1, 2 e 3), di cui quello oggetto di stima con accesso proprio da scala esterna; per la tipologia non necessita della gestione di amministratore condominiale.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Anna Frank n.70, piano T

## DESCRIZIONE

---

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Anna Frank, angolo Via IV Giornate di Napoli, costituito complessivamente da tre abitazioni ed un laboratorio, corredato da corte comune; detta porzione più precisamente consiste in un laboratorio artigianale al piano terra, composto da due vani ad uso artigianale, oltre ingresso, ufficio, servizi igienici, due vani impropriamente adibiti a cucina e camera, oltre ripostiglio di fatto destinato a bagno; corredato di piccolo resede esclusivo sul lato nord-est.  
(Allegati A - F - Q1)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel capoluogo sud del Comune di Monsummano Terme, in una zona urbanizzata con tipologia prevalente residenziale, dotata dei principali servizi (acqua, luce, gas, telefono, fognatura comunale), nelle immediate vicinanze del campo sportivo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipo-catastale è stata integrata con le visure ipotecarie e catastali in aggiornamento ed i titoli di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte comune, s.s.a.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| laboratorio                                  | 185,00 mq        | 210,00 mq        | 1,00         | 210,00 mq                | 3,00 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>210,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>210,00 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1999 al 27/08/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1015, Sub. 5<br>Categoria C3<br>Cl.7, Cons. 193<br>Rendita € 617,99<br>Piano T<br>Graffato 2460 |

L'intestazione catastale della particella 1015 sub.5 corrisponde a quella reale.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- le particelle 1015 sub.5 e 2460, in ordine alla planimetria di variazione protocollo n. 60325/C del 23 ottobre 1991, sono state introdotte in atti in data 30 aprile 1997, per variazione della corte;
- la particella 1015 sub.5 ha avuto origine dalla particella 1015 sub. a, in base alla planimetria di variazione protocollo n. 60193/C del 13 giugno 1990, ed introdotta in atti con il proprio identificativo numerico (sub.5) in data 30 aprile 1997.

L'unità immobiliare sopra descritta ha diritto all'utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio 8 dalla particella 2459, corte comune con l'appartamento di cui al lotto n.1.

La detta corte comune trova altresì riscontro al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme in foglio 8 dalla particella 2459 di mq.170, ente urbano senza redditi; derivata dalla particella 1015 di originari mq.690, con frazionamento n.41785.1/1991 in atti dal 7 aprile 1992.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 1015  | 5    |                     | C3        | 7      | 193         | 212 mq               | 617,99 € | T     | 2460     |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il suindicato classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla denuncia di variazione protocollo n. 60325/C del 23 ottobre 1991, introdotta in atti in data 30 aprile 1997, per variazione della corte; successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9 novembre 2015.

Per mero errore la planimetria attualmente presente in banca dati risulta essere quella con protocollo n. 60191/C del 13 giugno 1990 (nella quale la corte circostante il fabbricato risulta da frazionare), anziché quella con protocollo n. 60325/C del 23 ottobre 1991; la sottoscritta ha presentato istanza per la corretta associazione della planimetria, ad oggi non risulta ancora inserita in atti.

Si renderà comunque necessario l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, in relazione ai lavori eseguiti in virtù dei lavori eseguiti con D.I.A. n.303/1996 ed in ordine alla regolarizzazione urbanistica; l'adempimento catastale sarà assunto dalla parte aggiudicataria.

Costo aggiornamento catastale Euro 500,00 circa.

## PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29 ottobre 2020, alla presenza del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il resede (mappale 2461) sul lato est del laboratorio, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di fatto utilizzato come pertinenza del laboratorio, non risulta pignorato, pertanto non sarà oggetto di stima.

## PATTI

L'unità immobiliare in oggetto risulta accessibile dalla via Anna Frank, attraverso la corte comune map.2459.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in oggetto risulta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, come documentato dalle fotografie di cui all'allegato "G".

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto al resede comune rappresentato dal mappale 2459 (utilità comune con l'appartamento al piano primo map.1015 sub.9, come riportato nell'atto notaio A.Noto del 17 dicembre 1991 rep.97784/6417).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù gravanti l'unità immobiliare in oggetto, salvo quelle derivanti dalla costruzione del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- \* Strutture verticali: in muratura portante mista a cemento armato, intonacata e tinteggiata.
- \* Solai: in laterizio;
- \* Copertura: in laterizio a due falde ed in parte con copertura piana (struttura in c.a.)

Il laboratorio presenta si presente in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, attualmente non viene svolta nessuna attività lavorativa; i locali sono utilizzati dalla famiglia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in parte come deposito di materiali vari, in parte destinati a cucina, taverna, camera e bagno.

La pavimentazione si presenta in piastrelle in gress, in parte di piccolo taglio (gress rosso), i bagni e la cucina hanno rivestimenti e pavimenti in gress; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

Il bagno realizzato in luogo del ripostiglio è provvisto di lavabo e vaso in ceramica con rubinetterie cromate e box doccia; il bagno di servizio del laboratorio è provvisto di lavamani e vaso in ceramica con rubinetterie cromate.

Infissi esterni: in legno e vetro ed in parte in alluminio e vetro;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico ed idrico, altri impianti: in parte a vista con ed in parte sottotraccia, in alcuni locali sono presenti termosifoni in alluminio verniciato, il cui impianto di riscaldamento dovrà essere disattivato, in quanto collegato alla caldaia dei beni di cui ai lotti n.3 e 4.

Pertinenze comuni: resede destinato in parte a giardino e vialetti di accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene in oggetto risulta nella disponibilità del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio dell'esecutato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/06/1969 al 16/12/1991 | **** Omissis **** | <b>atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Elio Di Gloria               | 07/06/1969  | 9023                 | 4030               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Pescia      | 12/07/1969  |                      | vol.713 art.1397   |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Ufficio registro di Pescia   | 10/07/1969        | 1544                         | 203         |                      |                    |
| Dal 17/12/1991 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>divisione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | ANTONIO NOTO                 | 17/12/1991  | 97784                | 6417               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Pescia      | 16/01/1992  | 409                  | 333                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| ufficio Registro Pescia      | 07/01/1992        | 82                           |             |                      |                    |

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.

Precisazioni in merito al titolo di provenienza:

\* con atto di compravendita ai rogiti del notaio Elio Di Gloria ricevuto in data 7 luglio 1969, repertorio n.9023/4030, registrato a Pescia il 10 luglio 1969 al n.1544 vol.203 ed ivi trascritto in data 12 luglio 1969 al vol. 713 art.1307 del registro particolare, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistavano in parti uguali la piena proprietà sul terreno mappale 1015 di mq.690.

\* con atto di divisione ai rogiti del notaio Antonio Noto di Montecatini Terme, ricevuto in data 17 dicembre 1991 repertorio n. 97784/6417, registrato a Pescia il 7 gennaio 1992 al n.82, trascritto a Pescia il 16 gennaio 1992 al n.333 di registro particolare, veniva assegnata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà sul bene in oggetto.

(Allegati: T - V)



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sul quale si erige il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, ricade secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Monsummano Terme, in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali, disciplinata dall'art.57 delle NTA; secondo la Carta della Pericolosità Idraulica, pericolosità media - aree interessate da allagamenti.

Il Comune di Monsummano Terme è classificato in zona sismica con grado 3 (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi, rilasciati dal Comune di Monsummano Terme:

- Nulla Osta n.115/1969 del 3 ottobre 1969, per la costruzione di una casa di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale, rilasciato a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Nulla Osta n.284/1972 del 14 novembre 1972, per la costruzione di una autorimessa con scantinato, rilasciato a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n.128 del 23/06/1975, per la costruzione ampliamento di fabbricato, rilasciata a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione a sanatoria n.36 del 13/02/1987 - Pratica condono n.2080, ai sensi l.47/85, rilasciata a nome del signor Soldi Franco;
- Concessione Edilizia n.37 del 13/02/1987, per modifiche a fabbricato di civile abitazione e laboratorio, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n.174 del 27/08/1990, pratica edilizia n.165/90, per modifiche a fabbricato, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (variante alla C.E. n.37 del 1987).
- D.I.A. Pratica Edilizia n.303/1996, presentata in data 4 maggio 1996 al n.10194 di protocollo, per modifiche interne al laboratorio, presentata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; con comunicazione di fine dei lavori presentata in data 1 febbraio 1997 protocollo n.1914.



### **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.



Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Monsummano Terme, il bene in oggetto non risulta conforme con lo stato autorizzato, D.I.A. n.303/1996.

Le difformità rilevate consistono essenzialmente in lieve discrasia delle misure interne, diversa destinazione dei locali (un locale di fatto è destinato a camera anziché ad uso laboratorio, un bagno in luogo di un ripostiglio, una cucina in luogo di un vano ufficio), modifica di alcune porte interne, come indicato nel grafico allegato "Q1".

Per la regolarizzazione urbanistica si renderà necessario ripristinare, tramite opere edili, la destinazione di progetto, e successivamente presentare una Cila tardiva per la variazione delle porte interne.

Costo opere di ripristino:

- rimozione dei sanitari e del rivestimento del bagno, accecamento delle relative tubazioni di adduzione e di scarico, per ripristinare la destinazione a ripostiglio;
  - rimozione dei sanitari e del rivestimento della cucina, accecamento delle relative tubazioni di adduzione e di scarico, per ripristinare la destinazione ad ufficio;
- costo stimato in €2.000,00.

Costi regolarizzazione:

- € 1.000,00 per sanzione amministrativa;
- € 2.000,00 circa per spese tecniche.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato è costituito complessivamente da un laboratorio al piano terra e n.3 appartamenti, di cui quello oggetto di stima con accesso proprio da scala esterna; per la tipologia non necessita della gestione di un amministratore condominiale.





LOTTO 3

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.18, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'intero usufrutto sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via IV Giornate di Napoli n.c.18, composto nel suo insieme da tre appartamenti ed un laboratorio; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, composto da ingresso, cucina, disimpegno, camera e bagno.  
(Allegati: A - I)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel capoluogo sud del Comune di Monsummano Terme, in una zona urbanizzata con tipologia prevalente residenziale, dotata dei principali servizi (acqua, luce, gas, telefono, fognatura comunale), nelle immediate vicinanze del campo sportivo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipo-catastale è stata integrata con le visure ipotecarie e catastali in aggiornamento ed i titoli di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

I signori Pacini Maria Franca e Soldi Franco risultano titolari per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco; la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (non eseguita) risulta titolare della nuda proprietà.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Lotto n.2), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Lotto n.4), corte comune, s.s.a.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 45,00 mq         | 50,00 mq         | 1,00         | 50,00 mq                 | 2,96 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>50,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>50,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza sopra determinata si riferisce ai locali ingresso, cucina, disimpegno, camera e bagno; è esclusa la superficie del vano scala.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1999 al 27/08/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1015, Sub. 6<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 3<br>Rendita € 154,94<br>Piano T |

L'intestazione catastale della particella 1015 sub.6 corrisponde a quella reale.  
Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- la particella 1015 sub.6, in ordine alla planimetria di variazione protocollo n. 60326/C del 23 ottobre 1991, è stata introdotta in atti in data 30 aprile 1997, per variazione della corte;
- la particella 1015 sub.6 ha avuto origine dalla particella 1015 sub. d, in base alla planimetria di variazione protocollo n. 60193/C del 13 giugno 1990, ed introdotta in atti con il proprio identificativo numerico (sub.6) in data 30 aprile 1997.

L'unità immobiliare sopra descritta ha diritto all'utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio 8 dalla particella 2458, corte comune con l'appartamento di cui al lotto n.4; risulta inoltre a comune, con l'appartamento di cui al Lotto n.4, la centrale termica senza un proprio identificativo ma rappresentata nelle planimetrie degli stessi appartamenti.

La corte comune trova altresì riscontro al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme in foglio 8 dalla particella 2458 di mq.220, ente urbano senza redditi; derivata dalla particella 1015, di originari mq.690, con frazionamento n.41785.1/1991 in atti dal 7 aprile 1992.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 8      | 1015  | 6    |                     | A3        | 6      | 3           | totale 57 mq         | 154,94 € | T     |          |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il suindicato classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla denuncia di variazione protocollo n. 60326/C del 23 ottobre 1991, introdotta in atti in data 30 aprile 1997; e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9 novembre 2015.

Per mero errore la planimetria attualmente presente in banca dati risulta essere quella con protocollo n. 60193/C del 13 giugno 1990 (nella quale la corte circostante risulta da frazionare), anziché quella con protocollo n. 60326/C del 23 ottobre 1991; la sottoscritta ha presentato istanza per la corretta associazione della planimetria, ad oggi non risulta ancora inserita in atti.

Nel caso non sia reperibile la planimetria protocollo n. 60326/C del 23 ottobre 1991, si renderà necessario l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, tenendo conto della consistenza della corte comune mappale 2458, in base a quanto riportato nella mappa catastale.

Costo aggiornamento catastale Euro 400,00 circa.

## PRECISAZIONI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29 ottobre 2020, alla presenza delle signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PATTI

---

L'unità immobiliare in oggetto risulta accessibile, dalla pubblica Via, attraverso la corte comune con l'immobile di cui al Lotto n.4.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in oggetto risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di interventi di manutenzione ordinaria, le finiture sono quelle risalenti all'epoca della costruzione, come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "L".

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un più ampio fabbricato costituito da tre appartamenti ed un laboratorio; in merito alle parti comuni si precisa che la detta unità immobiliare ha diritto alla centrale termica ed al resede, quest'ultimo rappresentato dal mappale 2458, comuni con l'appartamento di cui al Lotto n.4), come risulta dall'atto di donazione notaio A.Noto del 17 dicembre 1991, repertorio n.97784.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Servitù nascenti dall'atto di compravendita notaio Antonio Noto del 1 dicembre 1993 repertorio n. 104113/7062, trascritto a Pescia il 20 dicembre 1993 al n. 2948 di r.p., nel quale viene dato atto che l'appartamento al piano primo (Lotto n.4), risulta accessibile anche da scala interna comunicante con l'appartamento in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- \* Strutture verticali: in muratura portante mista a cemento armato, intonacate e tinteggiate.
- \* Solai: in laterizio;
- \* Copertura: in laterizio a due falde.

L'appartamento in oggetto, ubicato al piano terra, presenta finiture datate, la pavimentazione è in gress ceramico, come pure il rivestimento del bagno e della cucina; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

Infissi esterni: in legno e vetro, dotate di avvolgibili in plastica; portoncino d'ingresso in legno con inserto in vetro.

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato, serve l'appartamento in oggetto e quello del Lotto n.4, termosifoni in alluminio verniciato.

Il bagno è provvisto di lavabo, vaso e bidet in ceramica con rubinetterie cromate e vasca.

Pertinenze comuni: il resede risulta in parte a verde ed in parte pavimentato.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di stima costituisce abitazione principale dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come risulta inoltre dal certificato di residenza rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 22 ottobre 2020. (Allegato - X)



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/06/1969 al 16/12/1991 | **** Omissis **** | <b>atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Elio Di Gloria               | 07/06/1969  | 9023                 | 4030               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Pescia      | 12/07/1969  |                      | vol.713 art.1397   |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Ufficio registro di Pescia   | 10/07/1969        | 1544                         | 203         |                      |                    |
| Dal 17/12/1991 al 26/08/2020 | **** Omissis **** | <b>donazione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | ANTONIO NOTO                 | 17/12/1991  | 97784                | 6417               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Pescia      | 16/01/1992  | 409                  | 332                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| ufficio Registro Pescia      | 07/01/1992        | 82                           |             |                      |                    |



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.

Precisazioni in merito al titolo di provenienza:

\* con atto di compravendita ai rogiti del notaio Elio Di Gloria ricevuto in data 7 luglio 1969, repertorio n.9023/4030, registrato a Pescia il 10 luglio 1969 al n.1544 vol.203 ed ivi trascritto in data 12 luglio 1969 al vol. 713 art.1307 del registro particolare, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistavano in parti uguali la piena proprietà sul terreno mappale 1015 di mq.690.

\* con atto di donazione ai rogiti del notaio Antonio Noto di Montecatini Terme, ricevuto in data 17 dicembre 1991 repertorio n. 97784/6417, registrato a Pescia il 7 gennaio 1992 al n.82, trascritto a Pescia il 16 gennaio 1992 al n.332 di registro particolare, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco donavano alla propria figlia Soldi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la nuda proprietà sul bene in oggetto.

(Allegati: T - U)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sul quale si erige il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, ricade secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Monsummano Terme, in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali, disciplinata dall'art.57 delle NTA; secondo la Carta della Pericolosità Idraulica, pericolosità media - aree interessate da allagamenti.

Il Comune di Monsummano Terme è classificato in zona sismica con grado 3 (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi, rilasciati dal Comune di Monsummano Terme:

- Nulla Osta n.115/1969 del 3 ottobre 1969, per la costruzione di una casa di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale, rilasciato a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Nulla Osta n.284/1972 del 14 novembre 1972, per la costruzione di una autorimessa con scantinato, rilasciato a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n.128 del 23/06/1975, per la costruzione ampliamento di fabbricato, rilasciata a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione a sanatoria n.36 del 13/02/1987 - Pratica condono n.2080, ai sensi l.47/85, rilasciata a nome del signor Soldi Franco;
- Concessione Edilizia n.37 del 13/02/1987, per modifiche a fabbricato di civile abitazione e

laboratorio, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Concessione Edilizia n.174 del 27/08/1990, pratica edilizia n.165/90, per modifiche a fabbricato, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (variante alla C.E. n.37 del 1987).



### **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.

Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Monsummano Terme, il bene in oggetto rispetto all'ultimo stato autorizzato, Concessione Edilizia n.174 del 27/08/1990 (P.E. n.165/90), presenta lievi discrasie nelle misure interne.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato è costituito complessivamente da un laboratorio al piano terra (Lotto n.2) e n.3 appartamenti (lotti n.1, 2 e 3), di cui quello oggetto di stima con accesso proprio da scala esterna; per la tipologia non necessita della gestione di amministratore condominiale.





LOTTO 4

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.24, piano 1° - 2°

## DESCRIZIONE

---

L'intero usufrutto sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via IV Giornate di Napoli n.c.24, composto nel suo insieme da tre appartamenti ed un laboratorio; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, guardaroba, bagno, ripostiglio, vano scala e terrazzo su due lati, al piano primo; oltre sovrastante soffitta al piano secondo sottotetto, accessibile da scala interna, oltre terrazzo; soffitta suddivisa in tre vani, un disimpegno ed un bagno (da ripristinare a ripostiglio); di fatto due locali risultano aditi a mansarda.

L'appartamento risulta accessibile da scale esterna esclusiva che si diparte dalla corte comune con l'appartamento del piano terreno (Lotto n.3).

(Allegati: A - M).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel capoluogo sud del Comune di Monsummano Terme, in una zona urbanizzata con tipologia prevalente residenziale, dotata dei principali servizi (acqua, luce, gas, telefono, fognatura comunale), nelle immediate vicinanze del campo sportivo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipo-catastale è stata integrata con le visure ipotecarie e catastali in aggiornamento ed i titoli di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

La signora Pacini Maria Franca risulta titolare dell'intero usufrutto; la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (non eseguita) risulta titolare della nuda proprietà.



## CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corte comune, s.s.a.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano   |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| abitazione                                   | 130,00 mq        | 145,00 mq        | 1,00         | 145,00 mq                | 2,96 m   | primo   |
| terrazzi                                     | 25,00 mq         | 25,00 mq         | 0,25         | 6,00 mq                  | 0,00 m   | primo   |
| soffitta                                     | 60,00 mq         | 65,00 mq         | 0,20         | 13,00 mq                 | 0,00 m   | secondo |
| mansarda                                     | 60,00 mq         | 65,00 mq         | 0,40         | 26,00 mq                 | 0,00 m   | secondo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>190,00 mq</b>         |          |         |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |         |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>190,00 mq</b>         |          |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano secondo sottotetto in parte risulta destinato a soffitta ed in parte a mansarda, presenta altezza in gronda di cm.40 circa ed in colmo di ml.2,20 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1999 al 27/08/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1015, Sub. 8 |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | Categoria A3<br>Cl.7, Cons. 10,5<br>Rendita € 650,74<br>Piano 1-2 |
|--|--|---|

L'intestazione catastale della particella 1015 sub.8 corrisponde a quella reale.  
 Ai fini della continuità storico catastale si precisa che la particella 1015 sub.8 ha avuto origine dalla particella 1015 sub. e, in base alla planimetria di variazione protocollo n.60327/C del 23 ottobre 1991, introdotta in atti con il proprio identificativo numerico (sub.8) in data 30 aprile 1997; planimetria presentata per frazionamento e fusione dei subalterni 4 e 7 di cui alle schede di variazione n.60192/C e 60193/C del 13 giugno 1990.

L'unità immobiliare sopra descritta ha diritto all'utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio 8 dalla particella 2458, corte comune con l'appartamento di cui al lotto n.3; risulta inoltre a comune, con l'appartamento di cui al Lotto n.3, la centrale termica senza un proprio identificativo ma rappresentata nelle planimetrie degli stessi appartamenti.  
 La corte comune trova altresì riscontro al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme in foglio 8 dalla particella 2458 di mq.220, ente urbano senza redditi; derivata dalla particella 1015, di originari mq.690, con frazionamento n.41785.1/1991 in atti dal 7 aprile 1992.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |  |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |  |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                     | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 1015  | 8    |                     | A3        | 7      | 10,5        | totale 168, escluse aree scoperte 159 mq | 650,74 € | 1-2   |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il suindicato classamento e rendita sono stati attribuiti in ordine alla denuncia di variazione protocollo n. 60326/C del 23 ottobre 1991, introdotta in atti in data 30 aprile 1997; e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9 novembre 2015.  
 La planimetria non corrisponde allo stato di fatto per modifiche interne al piano primo e per errata rappresentazione delle altezze nei locali al piano secondo sottotetto.

Si renderà comunque necessario l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, in relazione ai lavori eseguiti in virtù della D.I.A. n.405/1996 ed in seguito alla regolarizzazione urbanistica; l'adempimento catastale sarà assunto dalla parte aggiudicataria.

Costo aggiornamento catastale Euro 1000,00 circa.



## PRECISAZIONI

---

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29 ottobre 2020, alla presenza della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PATTI

---

L'unità immobiliare in oggetto risulta accessibile, dalla pubblica Via, tramite la scala esterna esclusiva che si diparte dalla corte comune con l'appartamento del piano terra (Lotto n.3), e dalla scala interna che si diparte dal disimpegno dell'appartamento del piano terra Lotto n.3.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in oggetto risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture risultano di media qualità, come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "O".

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un più ampio fabbricato costituito da tre appartamenti ed un laboratorio; in merito alle parti comuni si precisa che la detta unità immobiliare ha diritto alla centrale termica ed al resede, quest'ultimo rappresentato dal mappale 2458, comuni con l'appartamento di cui al Lotto n.3), come risulta dall'atto di compravendita notaio A.Noto del 1/12/1993, repertorio n.104113/7062. (Allegato W)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù gravanti l'unità immobiliare in oggetto, salvo quelle derivanti dalla costruzione del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- \* Strutture verticali: in muratura portante mista a cemento armato, intonacate e tinteggiate.
- \* Solai: in laterizio;
- \* Copertura: in laterizio a due falde.

L'appartamento è articolato sui piani primo e secondo sottotetto, presenta finiture di tipo medio, la pavimentazione è in gress ceramico, come pure il rivestimento del bagno e della cucina; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

Infissi esterni: in legno e vetro, dotate di avvolgibili in plastica; portoncino d'ingresso in legno con inserto in vetro.

Infissi interni: in legno tamburato e doppio infisso in alluminio e vetri.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato, serve l'appartamento in oggetto e quello del Lotto n.3, termosifoni in alluminio verniciato.

I bagni sono provvisti di lavabo, vaso e bidet in ceramica con rubinetterie cromate e box doccia.

Pertinenze comuni: il resede risulta in parte a verde ed in parte pavimentato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di stima costituisce abitazione principale della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nel quale risiede con la propria famiglia, come risulta dal certificato di residenza rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 22 ottobre 2020. (Allegato - X)

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/06/1969 al 16/12/1991 | **** Omissis **** | <b>atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Elio Di Gloria               | 07/06/1969  | 9023                 | 4030               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Pescia      | 12/07/1969  |                      | vol.713 art.1397   |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Ufficio registro di Pescia   | 10/07/1969  | 1544                 | 203                |
| Dal 17/12/1991 al 30/11/1993 | **** Omissis **** | <b>divisione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Antonio Noto                 | 17/12/1991  | 97784                | 6417               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Pescia      | 16/01/1992  | 410                  | 333                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |

|                                 |                   | Presso                  | Data        | Reg. N°              | Vol. N°            |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                 |                   | registrato a Pescia     | 07/01/1992  | 92                   |                    |
| Dal 17/12/1991 al<br>26/08/2020 | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | ANTONIO NOTO            | 01/12/1993  | 104113               | 7062               |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | Conservatoria di Pescia | 20/12/1993  | 4568                 | 2948               |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   | ufficio Registro Pescia |             |                      |                    |

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.

Precisazioni in merito al titolo di provenienza:

\* con atto di compravendita ai rogiti del notaio Elio Di Gloria ricevuto in data 7 luglio 1969, repertorio n.9023/4030, registrato a Pescia il 10 luglio 1969 al n.1544 vol.203 ed ivi trascritto in data 12 luglio 1969 al vol. 713 art.1307 del registro particolare, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano in parti uguali la piena proprietà sul terreno mappale 1015 di mq.690.

\* con atto di divisione ai rogiti del notaio Antonio Noto di Montecatini Terme, ricevuto in data 17 dicembre 1991 repertorio n. 97784/6417, registrato a Pescia il 7 gennaio 1992 al n.82, trascritto a Pescia il 16 gennaio 1992 al n.333 di registro particolare, veniva assegnata alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà sul bene in oggetto.

\* con atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Noto di Montecatini Terme, ricevuto in data 1 dicembre 1993 repertorio n. 104113/7062, registrato nei termini, trascritto a Pescia il 20 dicembre 1993 al n. 2948 di registro particolare, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riservandosi l'usufrutto generale, vendeva alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la nuda proprietà sul bene in oggetto.

(Allegati: T - V - W)

NORMATIVA URBANISTICA

GIUDIZIARIE.it

L'area sul quale si erige il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte, ricade secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Monsummano Terme, in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali, disciplinata dall'art.57 delle NTA; secondo la Carta della Pericolosità Idraulica, pericolosità media - aree interessate da allagamenti.

Il Comune di Monsummano Terme è classificato in zona sismica con grado 3 (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi, rilasciati dal Comune di Monsummano Terme:

- Nulla Osta n.115/1969 del 3 ottobre 1969, per la costruzione di una casa di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale, rilasciato a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Nulla Osta n.284/1972 del 14 novembre 1972, per la costruzione di una autorimessa con scantinato, rilasciato a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n.128 del 23/06/1975, per la costruzione ampliamento di fabbricato, rilasciata a nome dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione a sanatoria n.36 del 13/02/1987 - Pratica condono n.2080, ai sensi l.47/85, rilasciata a nome del signor Soldi Franco;
- Concessione Edilizia n.37 del 13/02/1987, per modifiche a fabbricato di civile abitazione e laboratorio, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione Edilizia n.174 del 27/08/1990, pratica edilizia n.165/90, per modifiche a fabbricato, rilasciata a nome del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (variante alla C.E. n.37 del 1987).
- D.I.A. n.405/1996, presentata in data 8 agosto 1996, a nome della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per modifiche al garage interrato e modifiche interne all'appartamento del piano primo; con comunicazione di fine dei lavori presentata in data 27 gennaio 1997.

### ***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.



Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Monsummano Terme, il bene in oggetto non risulta conforme con lo stato autorizzato, le difformità rilevate consistono essenzialmente in lieve discrasia delle misure interne, diversa distribuzione dei locali sottotetto, con realizzazione di bagno e due abbaini sul tetto, uno in corrispondenza del bagno e l'altro del vano scala.

Per la regolarizzazione urbanistica si renderà necessario, ripristinare la destinazione a ripostiglio in luogo dell'attuale bagno, non avendo rispettando l'altezza minima di ml.2,40; e presentare una pratica edilizia in sanatoria, da concordare con l'ufficio, in relazione al rialzamento del tetto nella zona degli abbaini.

Si precisa inoltre che i locali sottotetto dovranno mantenere la destinazione "soffitta".

Costo opere di ripristino:

- rimozione dei sanitari e del rivestimento del bagno, accecamento delle relative tubazioni di adduzione e di scarico, per ripristinare la destinazione a ripostiglio-soffitta;  
costo stimato in €1.500,00.

Costi regolarizzazione:

- € 1.000,00 per sanzione amministrativa, Euro 3.000,00 oneri per rialzamento;  
- € 2.500,00 circa per spese tecniche pratica edilizia comune ed autorizzazione sismica a sanatoria.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è costituito complessivamente da un laboratorio al piano terra (Lotto n.2) e n.3 appartamenti (lotti n.1, 2 e 3), di cui quello oggetto di stima con accesso proprio da scala esterna; per la tipologia non necessita della gestione di amministratore condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.6, piano 1° - 2° - S1

La piena proprietà su porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via IV Giornate di Napoli n.c.6, angolo Via Anna Frank, costituito complessivamente da tre abitazioni ed un laboratorio, corredato da corte comune; detta porzione più precisamente consiste in unità immobiliare al piano primo ad uso abitazione, realizzata con altezza utile interna di ml.2,65, inferiore a quella minima prevista di ml.2,70 dal regolamento urbanistico ed igienico sanitario vigenti; difformità che dovrà essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico con una destinazione diversa da quella abitativa, come in seguito precisato. L'unità immobiliare, con accesso da scala esterna esclusiva a forma elicoidale che si diparte dalla corte comune, è composta al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, doccia-w.c., un piccolo terrazzo antistante l'ingresso, ed un terrazzo tergal, la cui attuale consistenza risulta maggiore rispetto a quella acquistata, come in seguito precisato; al piano secondo sottotetto da due locali soffitta, accessibili a mezzo botola con scala retrattile ubicata nel disimpegno; il tutto corredato da un vano cantina al piano seminterrato accessibile da scala esterna che si diparte dalla corte comune. (Allegati: A - C)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1015, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 63.360,00

- Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia residenziale, consistenza e ubicazione.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: ubicazione, distribuzione interna, contesto (zona con prevalenza di insediamenti residenziali), stato manutentivo (normale, finiture di tipo medio).

- Quotazioni di compravendite stipulate, nella zona:

- Atto not.V.Borgonuovo del 08/10/2020 rep.362/283, appartamento di mq.91, vani 5, con autorimessa di mq.18, in Via Maestri del Lavoro, edificato negli anni 2000-2002, prezzo Euro 120.000,00 (circa 1200 €/mq);

- Atto not.F.Dami del 13/11/2020 rep.5041/3798, appartamento di mq.80, vani 4, in Via Guglielmo Oberdan, edificato in data anteriore al 1967, con modifiche interne anno 2020, prezzo Euro 37.000,00 (circa 460 €/mq);

- Atto not.F.Giffone del 19/11/2020 rep.89/75, appartamento di mq.84, vani 5,5, in Via Fratelli Rosselli, edificato in data anteriore al 1967, ultimo intervento ristrutturazione anno 1997, prezzo Euro 75.000,00 (circa 890 €/mq);

- Atto not.M.Muschio del 15/09/2020 rep.4176/3049, abitazione di mq.80, vani 5, in Via Emilia, con rimessa di mq.13 e due locali deposito di mq.37, edificato in data anteriore al 1967, prezzo Euro 97.000,00 (circa 950 €/mq);

Il valore unitario, rispetto ai prezzi medi di mercato, è stato determinato tenendo conto di

correttivi specifici adeguati alle particolari caratteristiche estrinseche/intrinseche dell'immobile, alla destinazione urbanistica che andrà ad assumere in ordine alla sanatoria edilizia (locali accessori con altezza utile di ml.2,65), alle condizioni manutentive del bene in precedenza illustrate.



| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.6, piano 1° - 2° - S1 | 70,40 mq                 | 900,00 €/mq     | € 63.360,00        | 100,00%          | € 63.360,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 63.360,00 |

Valore di stima: € 70.400,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                          | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione ed opere di ripristino | 14000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 56.000,00**



Il valore finale di stima di Euro 56.400,00, viene arrotondato per difetto ad Euro 56.000,00.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Anna Frank n.70, piano T

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via Anna Frank, angolo Via IV Giornate di Napoli, costituito complessivamente da tre abitazioni ed un laboratorio, corredato da corte comune; detta porzione più precisamente consiste in un laboratorio artigianale al piano terra, composto da due vani ad uso artigianale, oltre ingresso, ufficio, servizi igienici, due vani impropriamente adibiti a cucina e camera, oltre ripostiglio di fatto destinato a bagno; corredato di piccolo resede esclusivo sul lato nord-est. (Allegati A - F - Q1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1015, Sub. 5, Categoria C3, Graffato 2460

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

Valore di stima del bene: € 84.000,00

- Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il

confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

Vista la particolare ubicazione dell'immobile, zona prevalentemente a destinazione residenziale, non sono state individuate compravendite effettuate nell'ultimo anno che avessero immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

La sottoscritta ha effettuato ricerche presso agenzie immobiliari per verificare i prezzi medi applicati nella zona per immobili simili, dal sito "Casa.it" risultano in vendita i seguenti immobili artigianali:

- laboratorio artigianale di cat.C/3 mq.127, altezza ml.3,50 prezzo richiesto € 80.000,00 (€/mq. 600,00 circa);
- laboratorio artigianale al piano terra con resede comune, in Via Occhibelli, mq. 77, prezzo richiesto € 47.000,00 (€/mq. 600,00 circa);
- laboratorio artigianale con fondo commerciale in Via Magellano, mq. 180, prezzo richiesto € 95.000,00 (€/mq. 530,00 circa);
- laboratorio artigianale al piano terra, località Vergine dei Pini, mq. 90, prezzo richiesto € 45.000,00 (€/mq. 500,00 circa).

Il valore unitario, rispetto ai prezzi medi di mercato richiesti, è stato determinato tenendo conto di correttivi specifici adeguati alle particolari caratteristiche estrinseche/intrinseche dell'immobile, tra l'altro privo di aree a parcheggio private, tenuto inoltre delle condizioni manutentive del bene in precedenza illustrate, la sottoscritta ritiene che il prezzo medio di mercato sia leggermente inferiore rispetto a quello rilevato per gli immobili in contrattazione.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Monsummano Terme (PT) - Via Anna Frank n.70, piano T | 210,00 mq                | 400,00 €/mq     | € 84.000,00        | 100,00%          | € 84.000,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 84.000,00 |

Valore di stima: € 84.000,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | €    |
| Oneri di ripristino                   | 2000,00 | €    |
| Oneri per aggiornamento catastale     | 500,00  | €    |

**Valore finale di stima: € 78.500,00**

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.18, piano T

L'intero usufrutto sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via IV Giornate di Napoli n.c.18, composto nel suo insieme da tre appartamenti ed un laboratorio; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, composto da ingresso, cucina, disimpegno, camera e bagno. (Allegati: A - I)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1015, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 11.250,00

• Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia residenziale, consistenza e ubicazione.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: ubicazione, distribuzione interna, contesto (zona con prevalenza di insediamenti residenziali), stato manutentivo (normale, finiture di tipo medio).

- Quotazioni di compravendite stipulate, nella zona:

- Atto not.V.Borgonuovo del 08/10/2020 rep.362/283, appartamento di mq.91, vani 5, con autorimessa di mq.18, in Via Maestri del Lavoro, edificato negli anni 2000-2002, prezzo Euro 120.000,00 (circa 1200 €/mq);

- Atto not.F.Dami del 13/11/2020 rep.5041/3798, appartamento di mq.80, vani 4, in Via Guglielmo Oberdan, edificato in data anteriore al 1967, con modifiche interne anno 2020, prezzo Euro 37.000,00 (circa 460 €/mq);

- Atto not.F.Giffone del 19/11/2020 rep.89/75, appartamento di mq.84, vani 5,5, in Via Fratelli Rosselli, edificato in data anteriore al 1967, ultimo intervento ristrutturazione anno 1997, prezzo Euro 75.000,00 (circa 890 €/mq);

- Atto not.M.Muschio del 15/09/2020 rep.4176/3049, abitazione di mq.80, vani 5, in Via Emilia, con rimessa di mq.13 e due locali deposito di mq.37, edificato in data anteriore al 1967, prezzo Euro 97.000,00 (circa 950 €/mq);

Il valore unitario, rispetto ai prezzi medi di mercato, è stato determinato tenendo conto di correttivi specifici adeguati alle particolari caratteristiche estrinseche/intrinseche dell'immobile, alle condizioni manutentive del bene in precedenza illustrate ed in particolare della servitù esistente per l'accesso all'appartamento del piano primo (lotto n.4).

L'intero usufrutto spettante ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con diritto di accrescimento reciproco, è determinato, in base alla tabella ministeriale vigente, con l'età dell'usufruttuario più giovane, da 79 a 82 anni, il coefficiente è pari al 25% del valore di stima complessivo.



| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita   | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|--|-------------|
| Bene N° 3 -<br>Appartamento<br>Monsummano Terme<br>(PT) - Via IV Giornate<br>di Napoli n.18, piano<br>T | 50,00 mq                 | 900,00 €/mq     | € 45.000,00        | Intero usufrutto<br><br>Pari al 25,00% del<br>valore complessivo | € 11.250,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |  | € 11.250,00 |

Valore di stima: € 11.250,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Aggiornamento catastale | 400,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 10.850,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via IV Giornate di Napoli n.24, piano 1° - 2°

L'intero usufrutto sopra una porzione del fabbricato ubicato in Comune di Monsummano Terme, Via IV Giornate di Napoli n.c.24, composto nel suo insieme da tre appartamenti ed un laboratorio; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, guardaroba, bagno, ripostiglio, vano scala e terrazzo su due lati, al piano primo; oltre sovrastante soffitta al piano secondo sottotetto, accessibile da scala interna, oltre terrazzo; soffitta suddivisa in tre vani, un disimpegno ed un bagno (da ripristinare a ripostiglio); di fatto due locali risultano aditi a mansarda. L'appartamento risulta accessibile da scale esterna esclusiva che si diparte dalla corte comune con l'appartamento del piano terreno (Lotto n.3). (Allegati: A - M).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1015, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 47.500,00

- Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto immobili di tipologia residenziale, consistenza e ubicazione.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori: ubicazione, distribuzione interna, contesto (zona con prevalenza di insediamenti residenziali), stato manutentivo (normale, finiture di tipo medio).

- Quotazioni di compravendite stipulate, nella zona:

- Atto not.V.Borgonuovo del 08/10/2020 rep.362/283, appartamento di mq.91, vani 5, con



autorimessa di mq.18, in Via Maestri del Lavoro, edificato negli anni 2000-2002, prezzo Euro 120.000,00 (circa 1200 €/mq);

- Atto not.F.Dami del 13/11/2020 rep.5041/3798, appartamento di mq.80, vani 4, in Via Guglielmo Oberdan, edificato in data anteriore al 1967, con modifiche interne anno 2020, prezzo Euro 37.000,00 (circa 460 €/mq);

- Atto not.F.Giffone del 19/11/2020 rep.89/75, appartamento di mq.84, vani 5,5, in Via Fratelli Rosselli, edificato in data anteriore al 1967, ultimo intervento ristrutturazione anno 1997, prezzo Euro 75.000,00 (circa 890 €/mq);

- Atto not.M.Muschio del 15/09/2020 rep.4176/3049, abitazione di mq.80, vani 5, in Via Emilia, con rimessa di mq.13 e due locali deposito di mq.37, edificato in data anteriore al 1967, prezzo Euro 97.000,00 (circa 950 €/mq);

Il valore unitario, rispetto ai prezzi medi di mercato, è stato determinato tenendo conto di correttivi specifici adeguati alle particolari caratteristiche estrinseche/intrinseche dell'immobile, alle condizioni manutentive del bene in precedenza illustrate.

L'intero usufrutto spettante alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è determinato, in base alla tabella ministeriale vigente, con l'età dell'usufruttuario più giovane, da 79 a 82 anni, il coefficiente è pari al 25% del valore di stima complessivo.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita   | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|--|-------------|
| Bene N° 4 -<br>Appartamento<br>Monsummano Terme<br>(PT) - Via IV Giornate<br>di Napoli n.24, piano<br>1° - 2° | 190,00 mq                | 1.000,00 €/mq   | € 190.000,00       | Intero usufrutto<br><br>Pari al 25,00% del<br>valore complessivo | € 47.500,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima:   | € 47.500,00 |

Valore di stima: € 47.500,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| oneri aggiornamento catastale         | 1000,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 6500,00 | €    |
| Oneri di ripristino                   | 1500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 38.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 01/12/2020



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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - A - estratto mappa catastale
- ✓ Altri allegati - B - visure catastali Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - C - planimetria catastale Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - D - doc. fotografica Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - E - visure catastali Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - F - planimetria catastale Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - G - doc. fotografica Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - H - visure catastali Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - I - planimetria catastale Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - L - doc. fotografica Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - M - visure catastali Lotto n.4
- ✓ Altri allegati - N - planimetria catastale Lotto n.4
- ✓ Altri allegati - O - doc. fotografica Lotto n.4
- ✓ Altri allegati - P - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Q - D.I.A. n.303/1996
- ✓ Altri allegati - R - C.E. N.37 del 1987
- ✓ Altri allegati - S - C.E. n. 174/1990
- ✓ Altri allegati - T - atto not.Di Gloria del 1969
- ✓ Altri allegati - U - nota trasc.atto donazione not.Noto del 1992
- ✓ Altri allegati - V - nota trasc.atto divisione not.Noto del 1992
- ✓ Altri allegati - W - atto comprav. not. Noto del 1993
- ✓ Altri allegati - X - certificati anagrafe
- ✓ Altri allegati - Q1 - stralcio plan.laboratorio