

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta arrotondato: € 42.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 06/12/2021, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - via Provinciale Pratese, 57

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della presente procedura è del tipo terra-terra indipendente costituito da piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di tre vani.

L'immobile si affaccia direttamente su via Pratese da un lato e sul torrente Agna sulla parte tergale.

L'immobile si trova al di fuori dal centro di Montale (PT) da cui dista circa 3,5 Km, in una zona in cui sono presenti attività industriali e artigianali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - via Provinciale Pratese, 57

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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



## CONFINI

L'immobile oggetto della procedura confina beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, strada via Provinciale Pratese, beni comuni non censibili e il torrente Agna.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	53,20 mq	72,50 mq	1,00	72,50 mq	2,70 m	PT- 1P- 2P
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	1P
Cortile	7,00 mq	7,00 mq	0,18	1,26 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Si riporta in allegato la VISURA STORICA PER IMMOBILE.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	28	3		A4	2	4 vani	98 mq	185,92 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta la corrispondenza catastale dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo del 26/02/2022 e l'ultima planimetria catastale depositata il 26-07-1995 a causa della demolizione parziale del 2010 avvenuta ad opera dei Vigili del Fuoco per la messa in sicurezza statica. Si riporta in allegato ordinanza di demolizione del Comune di Montale.

Risultano inoltre presenti allo stato attuate n.2 rampe di scale nuove e tramezzature interne non presenti nell'ultima planimetria catastale.

Il costo per la presentazione della nuova planimetria catastale è circa 1000 euro compresa iva ed oneri previdenziali.

## PRECISAZIONI

Sul fabbricato oggetto sono stati recuperati i seguenti documenti che si riportano in allegato:

- Ordinanza n.10 del 08/04/2010 del Comune di Montale PT
- Ordinanza n.13 del 14/04/2010 del Comune di Montale PT
- In data 19/09/2017 il Consorzio di Bonifica ha scritto lettera al Comune di Montale PT con oggetto "Manufatti in aggetto in area di pertinenza del torrente Agna in comune di Montale" documento recuperato durante l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montale.

## PATTI

Si riporta in allegato il Certificato di residenza dell'Esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in precarie condizioni statiche e di conservazione. Sono necessari importanti interventi strutturali volti a mettere in sicurezza il fabbricato sia dal punto di vista statico che sismico oltre a interventi interni di manutenzione straordinaria volti ad una ristrutturazione completa dell'immobile. L'immobile allo stato attuale NON RISULTA ABITABILE.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile oggetto della presente perizia verrà trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza precedenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto della presente perizia si trova in precarie condizioni di sicurezza strutturale sia dal punto di vista statico che sismico. La configurazione attuale dell'immobile è frutto di una parziale demolizione effettuata da Enti Pubblici del fabbricato originario per metterlo in sicurezza statica.

Si intende precisare che con Ordinanza n.13 del 14/04/2010 del Comune di Montale a firma del sindaco \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che si riporta in allegato) è stata effettuata una "Messa in sicurezza mediante parziale demolizione dell'abitazione posta in Montale frazione Stazione, via Provinciale Pratese n.57 causata da dissesto statico.

L'immobile è costruito con struttura in muratura portante non di buona tessitura, i solai intermedi molto probabilmente in profili di acciaio e laterizio. Da far notare che risulta posta in opera una copertura realizzata successivamente posta al di sopra della copertura originaria, soluzione altamente non linea con le norme tecniche costruttive e pertanto da ripristinare. Dopo la parziale demolizione, i vari piani sono stati collegati con scale precarie in acciaio realizzate abusivamente e con tecniche costruttive non a norma che ne compromettono la sicurezza statica e sismica dell'edificio. Gli impianti sono stati modificati e sono privi di certificazioni di conformità.

Nel corso del sopralluogo del 26/02/2022 è stato possibile riscontrare lavori di manutenzione interni effettuati in economia ma non ultimati.

L'immobile in oggetto necessita di importati opere di messa in sicurezza strutturale ed opere di manutenzione straordinaria.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato anche se lo stesso dichiara di non abitare attualmente nell'immobile in oggetto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1995 al 02/12/1997	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARCO REGNI	04/08/1965		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/08/1995 al 02/12/1997	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
NOTAIO MARCO REGNI	04/08/1995				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1997	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO REGNI	02/12/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sede di Pistoia aggiornate al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIA  
Iscritto a PISTOIA il 22/07/2005  
Reg. gen. 7294 - Reg. part. 1772  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Notaio Nasti Paolo  
Data: 22/05/2005



### **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.



Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montale non risultano presenti planimetrie dell'immobile presentate al comune stesso. L'immobile presumibilmente risulta costruito prima 01/09/1967.

Come già sottolineato in precedenza l'immobile ha subito una parziale demolizione nel 2010 ad opera dei Vigili del Fuoco per la sua messa in sicurezza statica. Sulla porzione rimanente sono state realizzate rampe di scale in acciaio che collegano il piano terra e il primo piano e il primo piano con il secondo piano. Tali opere sono state realizzate effettuando una demolizione di una striscia di solaio al primo e al secondo impalcato senza l'effettuazione di pratiche strutturali e/o comunque verifiche di statiche e sismiche da parte di tecnico abilitato.

Inoltre a piano terra, primo piano e secondo piano sono state realizzate pareti divisorie in cartongesso. Tutte queste opere risultano pertanto realizzate senza titolo edilizio.



Per prima cosa, a parere del sottoscritto perito, l'immobile necessita verifica statica e sismica della porzione rimanente dopo la demolizione del 2010 da parte di tecnico abilitato al fine di valutarne il suo grado di sicurezza.

Successivamente risulterà necessario presentare pratiche edilizie e strutturali al genio civile per sanare le opere realizzate senza titoli e contemporaneamente eseguire importanti opere di rinforzo strutturale.

Le spese tecniche per effettuare tali interventi progettuali sono quantificabili in circa 8000 euro.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - via Provinciale Pratese, 57

L'immobile oggetto della presente procedura è del tipo terra-terra indipendente costituito da piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di tre vani. L'immobile si affaccia direttamente su via Pratese da un lato e sul torrente Agna sulla parte tergale. L'immobile si trova al di fuori dal centro di Montale (PT) da cui dista circa 3,5 Km, in una zona in cui sono presenti attività industriali e artigianali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 28, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 52.598,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso una fonte indiretta. In particolare sono stati utilizzati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio. Attraverso la funzione GEOP0I messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona E1, Fascia/zona Suburbana/STAZIONE, Microzona catastale 1 del Comune di Montale (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2021, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1200 euro/mq e un valore massimo di 1400 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tuttavia l'appartamento necessita di IMPORTANTI lavori di ristrutturazione interna per i quali si ritiene opportuno stimare un valore di almeno 600 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto CTU ritiene pertanto corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto pari al valore medio decurtato dal prezzo per la ristrutturazione ovvero il valore di  $1300-600=700$  euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Montale (PT) - via Provinciale Pratese, 57	75,14 mq	700,00 €/mq	€ 52.598,00	100,00%	€ 52.598,00
				Valore di stima:	€ 52.598,00

Valore di stima: € 52.598,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita tramite Asta giudiziaria	20,00	%

**Valore finale di stima arrotondato: € 42.000,00**

Note: Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria e che sono presenti IMPORTANTI difformità edilizie e catastali sul bene oggetto della procedura è stato apportato un deprezzamento del 20%. In tale deprezzamento sono comprese le spese per la stima del grado di sicurezza statico e sismico e per la progettazione degli interventi di rinforzo strutturale dell'immobile pari a circa 8000,0 euro e per la variazione della planimetria catastale pari a circa 1000,00 euro.

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.

Ponte Buggianese, li 21/03/2022





**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1-TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2-ESTRATTO TITOLI EDILIZI E ORDINANZE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3-PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4-VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5-DOC FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6-Avvisi ricev email pec e raccomandate
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7-ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8-CERTIFICATO DI RESIDENZA DEBITORE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montale (PT) - via Provinciale Pratese, 57

L'immobile oggetto della presente procedura è del tipo terra-terra indipendente costituito da piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di tre vani. L'immobile si affaccia direttamente su via Pratese da un lato e sul torrente Agna sulla parte tergale. L'immobile si trova al di fuori dal centro di Montale (PT) da cui dista circa 3,5 Km, in una zona in cui sono presenti attività industriali e artigianali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 28, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato al cui interno si trova l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è classificato come "Sedimi edificati al 1954". Tale immobile è posto nelle immediate vicinanze di aree industriali e commerciali. Per quanto riguarda il PIANO OPERATIVO COMUNALE l'immobile in oggetto risulta classificato come "Tessuti storici TS2 - art. 51"

**Prezzo base d'asta arrotondato: € 42.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 42.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Montale (PT) - via Provinciale Pratese, 57		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 28, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	75,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in precarie condizioni statiche e di conservazione. Sono necessari importanti interventi strutturali volti a mettere in sicurezza il fabbricato sia dal punto di vista statico che sismico oltre a interventi interni di manutenzione straordinaria volti ad una ristrutturazione completa dell'immobile. L'immobile allo stato attuale NON RISULTA ABITABILE.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura è del tipo terra-terra indipendente costituito da piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di tre vani. L'immobile si affaccia direttamente su via Pratese da un lato e sul torrente Agna sulla parte tergaie. L'immobile si trova al di fuori dal centro di Montale (PT) da cui dista circa 3,5 Km, in una zona in cui sono presenti attività industriali e artigianali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato anche se lo stesso dichiara di non abitare attualmente nell'immobile in oggetto.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIA  
Iscritto a PISTOIA il 22/07/2005  
Reg. gen. 7294 - Reg. part. 1772  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Notaio Nasti Paolo  
Data: 22/05/2005

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 25/03/2021  
Reg. gen. 2821 - Reg. part. 1859  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 27/10/2021  
Reg. gen. 10507 - Reg. part. 7095  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it