

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laurenzi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.840,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

In data 22/01/2025, il sottoscritto Geom. Laurenzi Luca, con studio in Via S. Andrea, 12 - 51100 - Pistoia (PT), email luca@studiotecnicalaurenzi.it, PEC luca.laurenzi@geopec.it, Tel. 333 9015140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - VIA ROMA, 14, piano T-1-2





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - VIA ROMA, 14, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione Massa, via Roma n°14, più precisamente appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico e non di lusso, sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo, accessibile mediante ingresso e vano scala esclusivi.

Detto appartamento si compone di ingresso e ripostiglio sottoscala a piano terra, cucina, pranzo, soggiorno, camera e due servizi igienici a piano primo, ballatoio e terrazza in affaccio sul lato est a piano secondo, quest'ultima raggiungibile mediante scala interna dal locale pranzo.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto esistente, compresi gli impianti in parte privi delle certificazioni di conformità, con la comproprietà pro-quota delle parti e servizi a comune per legge, titolo, consuetudine e destinazione.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27).

L'immobile si trova nel cuore del centro storico della frazione Massa, circa a metà strada tra le due piazze principali del borgo, Piazza Cavour e Piazza Giacomo Matteotti, la zona è fortemente antropizzata ed il contesto è quello tipico dei nuclei storici di prima collina, con vista panoramica sulla pianura circostante, strade strette e tortuose che si snodano tra gli edifici e conferiscono alla località un fascino particolare.

La destinazione prevalente di zona è quella residenziale, con presenza di piccoli esercizi di vicinato per le prime necessità, mentre tutti i principali esercizi commerciali, scuole, uffici pubblici e servizi generali si trovano ubicati nel centro principale di Massa e Cozzile, distante circa 4 km e ben servito da trasporti pubblici; a livello di infrastrutture di collegamento, la stazione ferroviaria e il casello autostradale più prossimi sono quelli di Montecatini Terme, distanti rispettivamente 6,5 km e 9 km circa.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/03/2025.

Custode delle chiavi: IS.VE.G. S.R.L.

Il sottoscritto, al fine di poter accedere all'immobile per gli opportuni rilevamenti, ha inviato una comunicazione all'esecutato a mezzo raccomandata con prova di consegna in data 04/02/2025 (vedi allegato n°1) all'indirizzo risultante in atti, oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°2) al legale del creditore procedente, ottenendo riscontro da quest'ultimo con segnalazione di un rifiuto nella data indicata per il sopralluogo (vedi allegato n°3); in ragione di ciò, il sottoscritto ha provveduto ad inviare una nuova comunicazione all'esecutato sempre a mezzo raccomandata con prova di consegna il successivo giorno 05/02/2025 (vedi allegato n°4), oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°5) al legale del creditore procedere, fissando il sopralluogo presso l'unità in oggetto per il 20/02/2025 alle ore 11:30, giorno in cui poi le operazioni di rilievo non si sono potute svolgere in quanto nessuno si è presentato per l'apertura dei locali;

entrambe le suddette raccomandate non sono state consegnate e sono rientrate quindi al mittente con indicazione destinatario sconosciuto.

Il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l. nella persona del **** Omissis ****, presente al sopralluogo, ha provveduto a redigere apposito verbale (vedi allegato n°6) e ad affiggerne copia al portoncino di ingresso, preannunciando l'accesso forzoso in caso di mancato contatto entro 5 (cinque) giorni.

In precedenza, il sottoscritto aveva già provveduto ad effettuare un'ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Massa e Cozzile, al fine di verificare se l'esecutato avesse la residenza presso l'indirizzo indicato in atti o meno, ottenendo conferma dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia trasmesso dall'ufficio in data 04/02/2025 (vedi allegato n°7).

In ragione di ciò, il custode giudiziario ha provveduto a richiedere l'assistenza della forza pubblica, previo ottenimento della prevista autorizzazione da parte della competente Prefettura, come da comunicazione inviata al sottoscritto a mezzo PEC in data 06/03/2025 (vedi allegato n°8).

Il sottoscritto ha quindi provveduto ad inviare una nuova comunicazione all'esecutato a mezzo raccomandata con prova di consegna in data 19/03/2025 (vedi allegato n°9), oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°10) al legale del creditore procedere, fissando il sopralluogo presso l'unità in oggetto per il 26/03/2025 alle ore 9:45, giorno in cui le operazioni peritali si sono svolte regolarmente alla presenza del custode giudiziario, dei Carabinieri e di un fabbro per l'apertura del portoncino di accesso; la suddetta raccomandata non è stata ritirata ed è rientrata quindi al mittente con indicazione destinatario irreperibile, l'avviso lasciato in precedenza era comunque stato rimosso nel frattempo.

Al termine delle operazioni il **** Omissis ****, quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l. custode giudiziario, ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo che si allega alla presente relazione (vedi allegato n°11) e ad affiggerne copia al portoncino di ingresso curando il ritiro delle chiavi consegnate dal fabbro intervenuto, vista la sostituzione della serratura.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti risultano presenti:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n°302/1998;
- estratto di mappa catastale.

Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere ed acquisire copia del titolo di provenienza presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, titolo che si allega alla presente perizia (vedi allegato n°12); oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria per immobile aggiornata alla data del 28/01/2025 (vedi allegato n°13), senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti.

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)

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà per l'intero dell'esecutato in virtù di acquisto avvenuto con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marianna Orlando di Vinci in data 13/02/2017, repertorio n°159768, raccolta n°18089, registrato a Empoli il 14/02/2017 al n°1132 serie 1T, trascritto a Pescia in data 14/02/2017 al n°524 di Registro Particolare, all'interno del quale è stato dichiarato lo stato civile di celibe.

CONFINI

Esaminando l'atto di provenienza del 2017, si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, via Roma, salvo se altri.

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale oltre che sul posto, la consistenza immobiliare sopradescritta confina nell'insieme con le seguenti proprietà:

- a nord e a ovest con proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 8, particella 271, subalterno 2);
- a est con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 8, particella 219, subalterno 9 unita a particelle 222 e 393);
- a sud con via Roma;
- salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - vani	4,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,00 m	TERRA
Abitazione - vani	77,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,70 m	PRIMO
Abitazione - terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				108,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto ha le seguenti caratteristiche utili alla determinazione della consistenza:

- altezza interna media piano terra 300 cm circa, piano primo 270 cm circa, mentre a piano secondo la terrazza è priva di copertura;
- superficie lorda piano terra 6,00 mq circa, piano primo 100,00 mq circa (compreso vano scala considerato una sola volta), piano secondo (terrazza) 10,00 mq circa;
- superficie netta piano terra 4,00 mq circa, piano primo 77,00 mq circa (compreso vano scala considerato una sola volta), piano secondo (terrazza) 10,00 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/08/2001 al 13/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 271, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1-2
Dal 13/09/2001 al 07/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 271, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1-2
Dal 07/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 271, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 02/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 271, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 298,25 Piano T-1-2
Dal 02/12/2016 al 13/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 271, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 298,25 Piano T-1-2
Dal 13/02/2017 al 05/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 271, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 298,25 Piano T-1-2
Dal 05/12/2017 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 271, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 298,25 Piano T-1-2

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.

DATI CATASTALI

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

				Cens.	a	nza	catastal e			
	8	271	1		A3	4	5,5	108 mq	298,25 €	T-1-2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile in foglio 8 ed individuata dalla particella 271 con il subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 105 mq, rendita 298,25 € con dati derivanti da denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica del 02/12/2016 n°13812.1/2016 in atti dal 05/12/2016 (pratica n°PT0057706), oggetto poi di variazione di classamento del 05/12/2017 n°24463.1/2017 in atti da pari data (pratica n°PT0073549).

Ai fini della storia catastale viene precisato inoltre che l'unità risulta esistente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 con i medesimi identificativi, oggetto poi di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione per migliore rappresentazione-preallineamento del 20/10/1993 n°3637C.1/1993 in atti dal 17/08/2001 (pratica n°122759), variazione per realizzazione terrazzo del 17/08/2001 n°4534.1/2001 in atti da pari data (pratica n°122759), variazione per rettifica al classamento proposto del 17/08/2001 n°6515.1/2001 in atti dal 15/11/2001 (pratica n°00122759), variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, ed infine per esatta rappresentazione grafica del 02/12/2016 n°13812.1/2016 sopra citata.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalla visura storica per immobile eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali di Pistoia aggiornata alla data del 28/01/2025 che viene allegata (vedi allegato n°14) unitamente ad un estratto di mappa (vedi allegato n°15).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; l'unità risulta pertanto intestata al giusto conto dell'attuale proprietario.

Per ciò che attiene la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati, che viene allegata (vedi allegato n°16), emergono alcune incongruenze in particolare nella errata indicazione della destinazione del locale sottoscala a piano terra (wc anziché ripostiglio), nella mancata rappresentazione del ripostiglio sottoscala a piano primo e nella errata indicazione delle altezze di alcuni locali, pertanto la stessa non risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto.

Quanto sopra costituisce difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Pertanto, risulta necessario presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica mediante procedura Do.C.Fa., con allegata una nuova planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010).

I dati catastali della consistenza immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di

pignoramento eseguito contro l'esecutato e depositata agli atti.

PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto del bene di cui sopra è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

Al titolo di provenienza si trova allegato Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per il bene oggetto di procedura, rilasciato in data 15/06/2015 dal Geom. Angelo Gabriele iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Pistoia, munito delle ricevute di trasmissione al Comune di Massa e Cozzile e alla Regione Toscana a mezzo PEC in data 16/06/2015; da tale attestato, avente scadenza 15/06/2025, la classe energetica dell'unità risulta essere "G".

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in normale stato di conservazione, fatta eccezione per l'involucro esterno che si trova in scadente stato manutentivo; da segnalare al riguardo in modo particolare:

- il deterioramento avanzato di tutte le persiane esterne, tale da richiederne la sostituzione totale;
- il deterioramento di alcuni elementi costituenti il manto di copertura, specie nella zona soprastante il soggiorno, che oltre a causare infiltrazioni all'interno dei locali costituiscono un potenziale pericolo in caso di caduta a terra;
- il deterioramento delle tinteggiature e degli intonaci delle facciate.

Rifiniture e impianti dell'unità sono databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione risultante dall'archivio edilizia comunale, ovvero circa 20 anni fa, mantenuto, come detto, in condizioni normali dagli occupanti per quanto attiene l'interno; allo stato attuale l'immobile risulta disabitato, con tutta probabilità anche da qualche anno a giudicare dalle condizioni rinvenute all'interno in sede di sopralluogo.

Da segnalare la presenza di danneggiamenti localizzati di intonaci e tinteggiature derivanti da infiltrazioni di acqua dalla copertura, oltre che da umidità di risalita al piano terra; per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, le forniture dei servizi non risultano attive e pertanto gli impianti presenti non funzionanti, in caso di riattivazione delle utenze da segnalare comunque la necessità di un totale intervento di revisione degli stessi con sostituzione degli elementi danneggiati e installazione dei componenti rimossi.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale, del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione per quanto riguarda l'interno dell'unità, di entità maggiore invece per quanto riguarda l'esterno a causa del mantenimento scadente attuato nel tempo dagli occupanti.

PARTI COMUNI

Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, con la precisazione che dal titolo di provenienza all'esecutato, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marianna Orlando di Vinci in data 13/02/2017, repertorio n°159768, raccolta n°18089, già citato in precedenza (vedi allegato n°12), risulta quanto segue: "Sono a comune, con gli altri condomini dello stesso fabbricato, in misura proporzionale a quanto alienato con il presente atto, tutte quelle parti, che, per legge, uso e consuetudine sono beni comuni ed

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di atti costitutivi di servitù, censi, livelli o usi civici, con la precisazione che dal titolo di provenienza all'esecutato risulta quanto segue: "L'immobile in contratto si intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù attive e passive di ogni genere."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è costituito da struttura portante verticale in muratura mista di pietrame e mattoni pieni, i solai interni sono del tipo a travi e travicelli in legno con scempiato in mezzane di cotto, la copertura ha conformazione a capanna con falda tergaie suddivisa in due porzioni a quota differente con timpano di raccordo, l'orientamento delle falde è ovest/est, le gronde sono inclinate e composte da travicelli smensolati in legno e mezzane di cotto, mentre i collarini laterali sono in mezzane di cotto, il tutto con soprastante manto "alla toscana" in embrici e coppi.

L'edificio, come detto, è situato all'interno del centro storico della frazione Massa in Comune di Massa e Cozzile (PT), sul lato ovest è prospiciente la viabilità pubblica, mentre sui restanti lati è posto in aderenza e/o affaccia su proprietà limitrofe, è disposto su due piani fuori terra oltre piano mezzanino, tutti collegati con scala interna in muratura rivestita in elementi di cotto; l'altezza interna utile è variabile, la media è di 300 cm circa a piano terra e di 270 cm circa a piano primo.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in mezzane di cotto in tutti i locali ad eccezione del soggiorno dove è costituito da listoni di legno e nei servizi igienici dove sono presenti piastrelle in monocottura di vario formato, il battiscopa è in legno, i rivestimenti nei servizi igienici e in cucina sono in piastrelle di ceramica, il servizio igienico principale accessibile dalla camera è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, mentre quello secondario accessibile dal pianerottolo di arrivo della scala è dotato di solo lavabo e vaso; le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate, ad esclusione di alcune porzioni nei locali pranzo e soggiorno dove è stata lasciata la muratura in pietrame a facciavista, i soffitti in legno e mezzane sono stati lasciati a vista, mentre la porzione orizzontale sottostante la terrazza e ricadente nel locale soggiorno è intonacata a civile e tinteggiata, sono presenti inoltre minime porzioni di controsoffittature, intonacate sempre a civile e tinteggiate, nella zona del servizio igienico secondario e dell'adiacente disimpegno di accesso alla camera, è presente infine un caminetto con doppia apertura nei locali soggiorno e pranzo.

All'esterno le facciate sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno a vista dotati di vetro singolo, con oscuranti costituiti sia da scuri interni che da persiane esterne in legno, queste ultime completamente deteriorate, il portoncino di ingresso è in legno a vista; le porte interne sono in legno massiccio a vista con conformazione semplice.

Per ciò che attiene le dotazioni impiantistiche, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ricomprende anche l'impianto televisivo, ed è visibilmente risalente all'epoca dell'ultima manutenzione straordinaria compiuta, fatta eccezione per qualche modifica/integrazione evidentemente apportate più recentemente; il gruppo di misura Enel risulta posizionato a piano mezzanino nel vano scala, protetto da sportello in legno all'interno del quale è installato anche il quadro con le protezioni generali dell'unità.

Anche l'impianto idraulico è sottotraccia, il rifornimento idrico avviene da allacciamento alla rete acquedotto comunale mediante fornitura dedicata, con contatore non più presente ma con adduzione predisposta in apposito pozzetto interrato sulla pubblica viabilità posizionato davanti al portoncino di ingresso.

L'impianto termico è costituito da due unità interne di tipo split posizionate nei locali camera e pranzo, collegate a un'unità esterna motocondensante posta sulla terrazza; è presente inoltre, come detto, un caminetto con doppia apertura nei locali soggiorno e pranzo, utilizzato con tutta probabilità per il riscaldamento vista la mancanza di un impianto tradizionale.

L'unità non risulta allacciata alla rete metano, il piano cottura della cucina è pertanto del tipo a induzione alimentato elettricamente, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico posizionato all'interno del piccolo vano soffitta accessibile dal bagno primario.

La qualità costruttiva generale può dirsi normale ed in linea con l'epoca di realizzazione, mentre lo stato di manutenzione generale risulta, come detto, normale per l'interno e scadente per l'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In seguito ai sopralluoghi effettuati lo scrivente ha potuto appurare che il bene risulta attualmente libero; le condizioni rilevate all'interno confermano tale stato, così come le utenze dei servizi distaccate.

Il sottoscritto ha tuttavia inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pescia a mezzo PEC in data 22/03/2025 (vedi allegato n°17), per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o altri atti registrati per il bene in oggetto; dalle risposte pervenute a mezzo PEC in data 25/03/2025 prot. n°22765 (vedi allegato n°18) e in data 17/04/2025 prot. n°30114 (vedi allegato n°19), non risultano contratti in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2001 al 07/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni di Pistoia	13/09/2001	145488	21978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	20/09/2001	4218	2624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	02/10/2001	2559	1V		
Dal 07/07/2006 al 13/02/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme	07/07/2006	48249	26010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	11/07/2006	4177	2469		

		Pescia				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Agenzia delle Entrate di Pescia	11/07/2006	1624	1T	
Dal 13/02/2017 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Marianna Orlando di Vinci	13/02/2017	159768	18089	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	14/02/2017	803	524	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Agenzia delle Entrate di Empoli	14/02/2017	1132	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il titolo di provenienza all'esecutato, consistente atto di compravendita ai rogiti del notaio Marianna Orlando di Vinci in data 13/02/2017, repertorio n°159768, raccolta n°18089, registrato a Empoli il 14/02/2017 al n°1132 serie 1T, trascritto a Pescia in data 14/02/2017 al n°524 di Registro Particolare, viene allegato alla presente (vedi allegato n°12).

Ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, danti causa dell'attuale proprietario, il bene era pervenuto nella consistenza dell'epoca per acquisto dalla sig.ra **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 07/07/2006, repertorio n°48249, raccolta n°26010, registrato a Pescia il 11/07/2006 al n°1624 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2469 di Registro Particolare.

Alla sig.ra **** Omissis **** a sua volta, il bene era pervenuto nella consistenza dell'epoca per acquisto dalla sig.ra **** Omissis **** mediante atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia in data 13/09/2001, repertorio n°145488, raccolta n°21978, registrato a Pistoia il 02/10/2001 al n°2559 serie 1V, trascritto a Pescia in data 20/09/2001 al n°2624 di Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 14/02/2017
Reg. gen. 804 - Reg. part. 117
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: Notaio Marianna Orlando di Vinci
Data: 13/02/2017
N° repertorio: 159769
N° raccolta: 18090
Note: La nota di iscrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°20).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 14/01/2025
Reg. gen. 147 - Reg. part. 100
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°21).

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Le visure sono state aggiornate alla data del 28/01/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'ufficio inerente ispezione per immobile identificato a Catasto Fabbricati in foglio 8, particella 271, subalterno 1 (vedi allegato n°13).

Oltre a ciò, sempre in data 28/01/2025, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le note di iscrizione e

trascrizione dei gravami rilevati dalle visure sopra citate, che vengono allegare alla presente perizia, nello specifico trattasi di:

- nota di iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 14/02/2017 al n°117 di Registro Particolare (vedi allegato n°20);
- nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritta in data 14/01/2025 al n°100 di Registro Particolare (vedi allegato n°21).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere all'interno del territorio urbanizzato ed esattamente in "Zona A - centri storici ed aree di interesse storico architettonico ed ambientale", in particolare "Sottozona A1 - Centri storici e nuclei storici di Massa, Cozzile e Croci" disciplinati dall'art. 55 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente Piano Operativo del Comune di Massa e Cozzile; tutti gli edifici ricompresi nella presente sottozona sono riconosciuti di valore testimoniale di classe 1 e pertanto sono soggetti ai disposti di cui all'art. 43 delle suddette N.T.A., secondo il quale sono possibili i seguenti interventi:

- con interventi diretto: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa di grado R1, con esclusione di qualsiasi grado di intervento dai quali consegua aumento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso;
- attraverso "piano di recupero": tutti gli interventi di cui al precedente punto, ammettendo anche l'aumento del numero delle unità immobiliari e/o il mutamento della destinazione d'uso se tali interventi sono compatibili con la conservazione dei valori architettonici dell'edificio.

Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Piano Operativo comunale (vedi allegato n°22).

L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., ne fra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142) del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°23).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute, nonché dalla lettura del titolo di provenienza, l'immobile in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n°719 in data 12/09/2001 (P.E. n°1057/1995) rilasciata a **** Omissis **** in seguito a domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994 presentata in data 31/03/1995 per formazione di piccolo ballatoio sul tetto del fabbricato per alloggio di elementi tecnologici necessari all'impianto di riscaldamento;
- Certificato di abitabilità attestato dall'Arch. **** Omissis **** iscritto all'Ordine Architetti di Pistoia, depositato da **** Omissis **** presso il Comune di Massa e Cozzile in data 21/06/2006 prot. n°6640, registrata con il n°630;

- D.I.A. depositata in data 03/11/2006 prot. n°11422 (P.E. n°1729/2006) da **** Omissis **** per ampliamento terrazza a tasca a piano secondo, con deposito comunicazione di fine lavori in data 12/01/2007 prot. n°356.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Massa e Cozzile a mezzo PEC in data 22/03/2025 ed acquisita al protocollo n°3545/2025 in pari data, il sottoscritto ha potuto visionare ed acquisire

copia dei documenti di interesse relativi alle tre pratiche edilizie sopra indicate, di cui si allegano gli estratti (vedi allegati n°24÷26).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Dal confronto fra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi sopra citati, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 26/03/2025, sono emerse minime differenze diffuse, sia nella disposizione planimetrica che nell'indicazione delle altezze, che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi all'epoca della redazione degli elaborati, oltre a difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, relative a opere realizzate in maniera diversa rispetto a quanto assentito; nello specifico trattasi delle seguenti difformità:

- trasformazione del servizio igienico a piano terra in ripostiglio sottoscala;
- creazione ripostiglio sottoscala all'interno del locale pranzo a piano primo;
- modifica lucernario su locale soggiorno;
- inserimento lucernario nel locale servizio igienico principale;
- modifica delimitazione terrazza a tasca.

L'immobile in oggetto, pertanto, dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica del bene in oggetto (secondo il rilievo effettuato) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato dalle pratiche edilizie rintracciate, al fine di evidenziare le difformità sopra elencate (vedi allegato n°27), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione del sopralluogo presso l'immobile (vedi allegato n°28).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire/titolo in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Massa e Cozzile ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre presentare al Comune di Massa e Cozzile domanda di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale correzione degli "errori di rappresentazione grafica" e verifica dell'idoneità

statica a cura di tecnico strutturista, con pagamento delle eventuali sanzioni secondo il conteggio che emetterà l'ufficio; a tale riguardo, con specifico riferimento alle recenti novità introdotte dal Decreto Legge n°69/2024 convertito dalla Legge n°105/2024 (c.d. "decreto salva casa"), potrà essere valutata con l'ufficio la possibilità di deposito dello stato legittimo del bene laddove possa essere dimostrata la riconducibilità alle fattispecie delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380 del 2001.

I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 7.500,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°29, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza costituito da complessive tre unità residenziali, facenti capo ad altrettanti distinti proprietari, pertanto non ricorre l'obbligo di nomina di un amministratore ai sensi del comma 1 art. 1129 del codice civile (in quanto il numero dei condomini è inferiore a otto), né di dotazione di un regolamento condominiale ai sensi del comma 1 art. 1138 del codice civile medesimo (in quanto il numero dei condomini è inferiore a dieci), per il quale sussiste la necessità di gestione delle sole parti comuni quali copertura e facciate.

Durante i sopralluoghi effettuati non è stata rilevata la presenza di alcuna targa con l'indicazione delle generalità e dei recapiti di un amministratore, prevista ai sensi del comma 5 art. 1129 del codice civile laddove nominato; da informazioni assunte presso i proprietari confinanti, risulta confermata sia la mancanza di amministratore che di regolamento condominiale, le spese che interessano le parti comuni vengono pertanto gestite in maniera autonoma fra i singoli proprietari, al riguardo non vi è conto di debiti ascrivibili al bene oggetto di esecuzione.

Valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, ed in particolare la conformazione e le condizioni di accessibilità e fruizione, nonché la consistenza, considerato il pignoramento per l'intero, il sottoscritto ha ritenuto di dover procedere con la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - VIA ROMA, 14, piano T-1-2
Porzione di un più ampio fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione Massa, via Roma n°14, più precisamente appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico e non di lusso, sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, accessibile mediante ingresso e vano scala esclusivi. Detto appartamento si compone di ingresso e ripostiglio sottoscala a piano terra, cucina, pranzo, soggiorno, camera e due servizi igienici a piano primo, ballatoio e terrazza in affaccio sul lato est a piano secondo, quest'ultima raggiungibile mediante scala interna dal locale pranzo. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto esistente, compresi gli impianti in parte privi delle certificazioni di conformità, con la proprietà pro-quota delle parti e servizi a comune per legge, titolo, consuetudine e destinazione. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). L'immobile si trova nel cuore del centro storico della frazione Massa, circa a metà strada tra le due piazze principali del borgo, Piazza Cavour e Piazza Giacomo Matteotti, la zona è fortemente antropizzata ed il contesto è quello tipico dei nuclei storici di prima collina, con vista panoramica sulla pianura circostante, strade strette e tortuose che si snodano tra gli edifici e conferiscono alla località un fascino particolare. La destinazione prevalente di zona è quella residenziale, con presenza di piccoli esercizi di vicinato per le prime necessità, mentre tutti i principali esercizi commerciali, scuole, uffici pubblici e servizi generali si trovano ubicati nel centro principale di Massa e Cozzile, distante circa 4 km e ben servito da trasporti pubblici; a livello di infrastrutture di collegamento, la stazione ferroviaria e il casello autostradale più prossimi sono quelli di Montecatini Terme, distanti rispettivamente 6,5 km e 9 km circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 271, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.600,00

In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Massa e Cozzile, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Massa e Cozzile, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°30 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di raggugliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di appartamento oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo dello stesso nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci dapprima un coefficiente di ragguglio della tipologia dal -20% al +20%, a seguire un coefficiente di ragguglio dello stato dal -35% al +5%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°30), il sottoscritto ha effettuato

una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.110,00.

Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia effettuate in data 20/04/2025, ha reperito cinque recenti atti di compravendita di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°31) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°31) la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò ai suddetti valori è stato applicato dapprima un coefficiente di ragguaglio dal +10% al +35%, a seguire un coefficiente dal -5% al +30% per il ragguaglio allo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura; oltre a ciò è stato infine applicato un ulteriore coefficiente da 0% al +20% per il ragguaglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione con caratteristiche simili al bene oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.150,00.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(1.110,00 + 1.150,00) / 2 =$ €/mq 1.130,00.

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 122.600,00 (corrispondente ad €/mq 1.129,95), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°32.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massa e Cozzile (PT) - VIA ROMA, 14, piano T-1-2	108,50 mq	1.129,95 €/mq	€ 122.600,00	100,00%	€ 122.600,00
				Valore di stima:	€ 122.600,00

Valore di stima: € 122.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

Valore finale di stima: € 102.840,00

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di mercato stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 12.260,00 (euro dodicimiladuecentosessanta/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

- i tempi della vendita solitamente non brevi, durante i quali si determina spesso un degrado delle condizioni del bene dovuto all'assenza di manutenzione;
- le condizioni di pagamento con il versamento del saldo prezzo in un tempo ridotto, a fronte di una tempistica incerta per l'immissione in possesso;
- l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Oltre a quanto sopra, deve poi essere applicata una ulteriore detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica oltre che catastale del bene, stimato in € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°29.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 102.840,00 (euro centoduemilaottocentoquaranta/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata trasmessa dal sottoscritto a mezzo PEC in data 22/04/2025 (vedi allegato n°33) al legale del creditore procedente oltre che all'esecutato all'indirizzo PEC del Comune di Massa e Cozzile per il deposito ai sensi dell'art. 143 c.p.c., essendo lo stesso risultato non reperibile presso l'indirizzo di residenza risultante in anagrafe e non essendo conosciuta la nuova residenza, ricordando loro che possono essere depositate in PCT note alla relazione fino a quindici giorni prima dell'udienza purché abbiano provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche al sottoscritto.

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 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laurenzi Luca

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione RACC in data 04/02/2025 per data sopralluogo a esecutato (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 04/02/2025 per data sopralluogo a legale creditore procedente (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 04/02/2025 per segnalazione refuso data da legale creditore procedente (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Comunicazione RACC in data 05/02/2025 per data sopralluogo a esecutato (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 05/02/2025 per data sopralluogo a legale creditore procedente (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale primo sopralluogo del 20/02/2025 redatto da custode giudiziario (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia esecutato (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 06/03/2025 da custode giudiziario per assistenza forza pubblica (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione RACC in data 19/03/2025 per data sopralluogo a esecutato (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 19/03/2025 per data sopralluogo a legale creditore procedente (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale secondo sopralluogo del 26/03/2025 redatto da custode giudiziario (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Copia atto di compravendita Notaio Marianna Orlando del 13/02/2017 rep. 159768 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Massa e Cozzile CF fg. 8, part. 271, sub. 1 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Massa e Cozzile CF fg. 8, part. 271, sub. 1 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 15 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Comune di Massa e Cozzile fg. 8, part. 271 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile in Comune di Massa e Cozzile fg. 8, part. 271, sub. 1 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Richiesta PEC in data 22/03/2025 a Agenzia Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato per bene oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 22/03/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Risposta PEC da Agenzia Entrate in data 25/03/2025 su verifica contratti locazione e/o comodato (Aggiornamento al 25/03/2025)

- ✓ N° 19 Altri allegati - Risposta PEC da Agenzia Entrate in data 17/04/2025 su verifica contratti locazione e/o comodato (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Pescia in data 14/02/2017 al n°117 R.P. (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota di trascrizione verbale di pignoramento trascritto a Pescia in data 14/01/2025 al n°100 R.P. (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 22 Estratti di mappa - Estratto cartografia e N.T.A. del P.O. vigente Comune di Massa e Cozzile per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 23 Estratti di mappa - Estratto cartografia Regione Toscana P.I.T. con valenza di piano paesaggistico per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - Estratto copia Concessione edilizia in sanatoria n°719/2001 (P.E. 1057/1995) (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 25 Certificato di agibilità / abitabilità - Estratto copia Certificato di abitabilità n°630 del 21/06/2006 prot. 6640 (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 26 Concessione edilizia - Estratto D.I.A. del 03/11/2006 prot. 11422 (P.E. 1729/2006) con fine lavori del 12/01/2007 prot. 356 (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, rilievo stato attuale, stato sovrapposto per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 28 Foto - Documentazione fotografica per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Tabella riepilogativa costi regolarizzazione bene oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 20/04/2025)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia annunci di vendita immobili comparabili a immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 20/04/2025)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia estratto titoli di compravendita immobili comparabili a immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 20/04/2025)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Tabella riepilogativa procedimento di calcolo valore immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 20/04/2025)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Copia PEC del 22/04/2025 di invio perizia al legale del creditore procedente, al custode giudiziario e all'esecutato presso casa comunale Comune di Massa e Cozzile (Aggiornamento al 22/04/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - VIA ROMA, 14, piano T-1-2
Porzione di un più ampio fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione Massa, via Roma n°14, più precisamente appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico e non di lusso, sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, accessibile mediante ingresso e vano scala esclusivi. Detto appartamento si compone di ingresso e ripostiglio sottoscala a piano terra, cucina, pranzo, soggiorno, camera e due servizi igienici a piano primo, ballatoio e terrazza in affaccio sul lato est a piano secondo, quest'ultima raggiungibile mediante scala interna dal locale pranzo. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto esistente, compresi gli impianti in parte privi delle certificazioni di conformità, con la comproprietà pro-quota delle parti e servizi a comune per legge, titolo, consuetudine e destinazione. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). L'immobile si trova nel cuore del centro storico della frazione Massa, circa a metà strada tra le due piazze principali del borgo, Piazza Cavour e Piazza Giacomo Matteotti, la zona è fortemente antropizzata ed il contesto è quello tipico dei nuclei storici di prima collina, con vista panoramica sulla pianura circostante, strade strette e tortuose che si snodano tra gli edifici e conferiscono alla località un fascino particolare. La destinazione prevalente di zona è quella residenziale, con presenza di piccoli esercizi di vicinato per le prime necessità, mentre tutti i principali esercizi commerciali, scuole, uffici pubblici e servizi generali si trovano ubicati nel centro principale di Massa e Cozzile, distante circa 4 km e ben servito da trasporti pubblici; a livello di infrastrutture di collegamento, la stazione ferroviaria e il casello autostradale più prossimi sono quelli di Montecatini Terme, distanti rispettivamente 6,5 km e 9 km circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 271, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere all'interno del territorio urbanizzato ed esattamente in "Zona A - centri storici ed aree di interesse storico architettonico ed ambientale", in particolare "Sottozona A1 - Centri storici e nuclei storici di Massa, Cozzile e Croci" disciplinati dall'art. 55 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente Piano Operativo del Comune di Massa e Cozzile; tutti gli edifici ricompresi nella presente sottozona sono riconosciuti di valore testimoniale di classe 1 e pertanto sono soggetti ai disposti di cui all'art. 43 delle suddette N.T.A., secondo il quale sono possibili i seguenti interventi: - con interventi diretto: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa di grado R1, con esclusione di qualsiasi grado di intervento dai quali consegua aumento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso; - attraverso "piano di recupero": tutti gli interventi di cui al precedente punto, ammettendo anche l'aumento del numero delle unità immobiliari e/o il mutamento della destinazione d'uso se tali interventi sono compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici dell'edificio. Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Piano Operativo comunale (vedi allegato n°22). L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., ne fra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142) del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°23).

Prezzo base d'asta: € 102.840,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.840,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - VIA ROMA, 14, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 271, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	108,50 mq
Stato conservativo:	<p>La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in normale stato di conservazione, fatta eccezione per l'involucro esterno che si trova in scadente stato manutentivo; da segnalare al riguardo in modo particolare: - il deterioramento avanzato di tutte le persiane esterne, tale da richiederne la sostituzione totale; - il deterioramento di alcuni elementi costituenti il manto di copertura, specie nella zona soprastante il soggiorno, che oltre a causare infiltrazioni all'interno dei locali costituiscono un potenziale pericolo in caso di caduta a terra; - il deterioramento delle tinteggiature e degli intonaci delle facciate. Rifiniture e impianti dell'unità sono databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione risultante dall'archivio edilizia comunale, ovvero circa 20 anni fa, mantenuto, come detto, in condizioni normali dagli occupanti per quanto attiene l'interno; allo stato attuale l'immobile risulta disabitato, con tutta probabilità anche da qualche anno a giudicare dalle condizioni rinvenute all'interno in sede di sopralluogo. Da segnalare la presenza di danneggiamenti localizzati di intonaci e tinteggiature derivanti da infiltrazioni di acqua dalla copertura, oltre che da umidità di risalita al piano terra; per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, le forniture dei servizi non risultano attive e pertanto gli impianti presenti non funzionanti, in caso di riattivazione delle utenze da segnalare comunque la necessità di un totale intervento di revisione degli stessi con sostituzione degli elementi danneggiati e installazione dei componenti rimossi. Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale, del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione per quanto riguarda l'interno dell'unità, di entità maggiore invece per quanto riguarda l'esterno a causa del mantenimento scadente attuato nel tempo dagli occupanti.</p>		
Descrizione:	<p>Porzione di un più ampio fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Massa e Cozzile (PT), frazione Massa, via Roma n°14, più precisamente appartamento ad uso civile abitazione di tipo economico e non di lusso, sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo, accessibile mediante ingresso e vano scala esclusivi. Detto appartamento si compone di ingresso e ripostiglio sottoscala a piano terra, cucina, pranzo, soggiorno, camera e due servizi igienici a piano primo, ballatoio e terrazza in affaccio sul lato est a piano secondo, quest'ultima raggiungibile mediante scala interna dal locale pranzo. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto esistente, compresi gli impianti in parte privi delle certificazioni di conformità, con la comproprietà pro-quota delle parti e servizi a comune per legge, titolo, consuetudine e destinazione. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). L'immobile si trova nel cuore del centro storico della frazione Massa, circa a metà strada tra le due piazze principali del borgo, Piazza Cavour e Piazza Giacomo Matteotti, la zona è fortemente antropizzata ed il contesto è quello tipico dei nuclei storici di prima collina, con vista panoramica sulla pianura circostante, strade strette e tortuose che si snodano tra gli edifici e conferiscono alla località un fascino particolare. La destinazione prevalente di zona è quella residenziale, con presenza di piccoli esercizi di vicinato per le prime necessità, mentre tutti i principali esercizi commerciali, scuole, uffici pubblici e servizi generali si trovano ubicati nel centro principale di Massa e Cozzile, distante circa 4 km e ben servito da trasporti pubblici; a livello di infrastrutture di collegamento, la stazione ferroviaria e il casello autostradale più prossimi sono quelli di Montecatini Terme, distanti rispettivamente 6,5 km e 9 km circa.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 14/02/2017

Reg. gen. 804 - Reg. part. 117

Quota: 1/1

Importo: € 248.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 124.000,00

Percentuale interessi: 3,10 %

Rogante: Notaio Marianna Orlando di Vinci

Data: 13/02/2017

N° repertorio: 159769

N° raccolta: 18090

Note: La nota di iscrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°20).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/01/2025

Reg. gen. 147 - Reg. part. 100

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°21).