



TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caggiano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	15

All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Caggiano Paolo, con studio in Via Guicciardini, 4A - 51100 - Pistoia (PT), email paolo.caggiano@gmail.com, PEC paolo.caggiano@archiworldpec.it, Tel. 3355431576, Fax 0573 079456, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via del Porto 344/D (Coord. Geografiche: 43.83207250579599, 10.829113229319304)



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, libera su tre lati e sviluppata da terra a tetto, è destinata a civile abitazione e rappresenta la porzione terminale nord di un più ampio complesso residenziale situato in via del Porto 344/D, località Uggia, nel Comune di Monsummano Terme (PT). L'immobile si sviluppa su due livelli ed è accessibile attraverso una diramazione laterale di via del Porto, che conduce a uno slargo non pavimentato. Da questo punto un cancello carrabile ed uno pedonale permettono l'ingresso alla proprietà, circondata su tre lati da un resede esclusivo.

La distribuzione interna degli spazi è così organizzata: - al piano terra soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere singole, due bagni, due disimpegni e un ripostiglio sotto scala. Il piano primo, raggiungibile tramite due scale (una collocata sul lato nord e l'altra sul lato est del fabbricato), comprende quattro vani soffitta, tre disimpegni e un ampio bagno. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Si precisa che nell'ultimo rogito notarile (atto di cessione di diritti) le quattro soffitte al piano primo sono definite "camere", diversamente da quanto riportato sui grafici dell'ultimo precedente edilizio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via del Porto 344/D

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,55 mq	138,10 mq	1	138,10 mq	3,55 m	terra
Soffitta	89,59 mq	98,55 mq	0,33	32,52 mq	2,55 m	primo
Abitazione	25,48 mq	28,03 mq	1	28,03 mq	0,00 m	primo
Giardino	310,00 mq	310,00 mq	0,18	55,80 mq	0,00 m	terra
centrale termica	1,68 mq	1,68 mq	0,20	0,34 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				254,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,79 mq		

L'altezza media dei locali abitabili al piano primo (disimpegni e bagno) varia da 2,55 mt. a 3,35 mt., mentre quella dei locali soffitta varia da 1,90 mt. a 3,20 mt.. Maggiori dettagli con elenco delle dotazioni e delle finiture dell'unità immobiliare, sono riportati nelle schede di analisi allegate, 1, 2 e 3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1992 al 12/06/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 398 Qualità Fabbriacato rurale Superficie (ha are ca) 325
Dal 17/06/1992 al 10/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 398 Categoria A3 Cl.6, Cons. vani 9 Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 10/07/2003 al 04/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 398 Categoria A3 Cl.6, Cons. vani 9 Superficie catastale 239 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

l'identificazione catastale deriva da variazione per costituzione prot. 37023B.1/1992 del 17.06.1992 in atti dal 27.08.1998.

Ai fini storico catastali si precisa che al Catasto Terreni il mappale 398 risulta essere un ente urbano (già fabbricato rurale) di mq. 325, derivato dalla variazione del mappale 52.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	398			A3	6	vani 9	239 mq	464,81 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del fondo non è conforme graficamente allo stato dei luoghi, poiché risulta rappresentata una tramezzatura in una delle soffitte al piano primo, non riscontrata durante il sopralluogo.

PRECISAZIONI

È stato chiesto il certificato di residenza dell'esecutata, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme, dal quale emerge che la stessa è cancellata per irreperibilità dal 13.04.2022, come risulta da attestazione del 09.01.2025 e da certificato di residenza storico allegato.

L'Amministrazione comunale con la stessa comunicazione informa inoltre che (...) Via del Porto 344/D è immobile segnato come convivenza. Risulta come CAS gestito dalla Società Cooperativa **** Omissis **** con sede sociale in Via **** Omissis ****. I residenti iscritti in anagrafe risultano dal certificato in allegato. Non è dato sapere a questo Ufficio se ci sono altri ospiti della struttura; (...)

PATTI

L'immobile è attualmente occupato da arredi, oggetti e suppellettili di vario genere ed è abitato da persone di diverse nazionalità e dalla "situazione famiglia" certificata dal Comune di Monsummano Terme il 09.01.2025, qui allegata, risultano 33 nominativi di occupanti; da ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio territoriale di Pescia, risultano essere registrati atti di locazione o comodato per il mappale 398 del foglio 34 in oggetto e precisamente: - Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo del 21.11.2019, ai rogiti del notaio Tullio Alberto Lops di Prato, rep. 278, raccolta 215, per la durata di anni 19 dalla data di sottoscrizione, registrato a Pistoia al n. 7580 serie 1T.

Detta ispezione è stata certificata dall'Agenzia il 04.12.2024 con prot.85309 e pertanto si allega copia della stessa.

Dalle informazioni raccolte in situ sarebbe emersa l'esistenza anche di un successivo contratto di locazione abitativa agevolata del 06.02.2020 con durata 3 anni, fino al 09.02.2023, con proroga di due anni alla prima scadenza (che non risulta agli atti dell'Agenzia delle Entrate, come emerge dalla comunicazione ricevuta il 21.01.2025, registrata dall'amministrazione sul registro ufficiale, con numero 3235 e qui allegata).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre, risultato di una prolungata assenza di manutenzione e del naturale processo di usura nel tempo. Tale situazione è stata ulteriormente aggravata dall'attuale utilizzo come centro di accoglienza straordinaria (CAS), il cui il numero di ospiti presenti supera di gran lunga la capacità abitativa prevista, causando un ulteriore deterioramento delle condizioni. Per ulteriori dettagli si vedano anche le schede di analisi e valutazione n.1, 2 e 3 allegate.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è un terra tetto e quindi privo di proprietà in comune; tuttavia, visto che costituisce porzione di un più ampio fabbricato, è precisato nella provenienza del 2003 che (...) è compresa nella presente

vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni (...).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi. Dall'atto di provenienza risulta l'esistenza di una servitù a favore del fondo confinante rappresentato sul foglio 34 dal mappale 39, consistente nel diritto di realizzare sul proprio suolo corpi di fabbrica a distanza inferiore dai limiti legali, come previsto nella domanda di concessione edilizia presentata il 13.11.1991, prot. 14381. Dall'analisi dello stato dei luoghi ed il successivo riscontro con la documentazione ipocatastale si rileva l'esistenza di una servitù di passo apparente, non formalmente costituita, a favore del mappale 398, attraverso una porzione di terreno identificata dal mappale 52 sub 1, situata antistante i cancelli di accesso. Dalla lettura dell'atto di provenienza (compravendita) del 08.05.1992 qui allegato, si evince che il bene oggetto della vendita risulta accessibile (...) tramite un'aia comune ad altre unità immobiliari (...); invece, per raggiungere la proprietà in questione, è necessario attraversare una striscia di terreno identificata dal mappale 52 sub 1, derivato dal mappale 409, a sua volta originato dalla porzione "b" del mappale 398, che risultava di proprietà delle cedenti indicate nell'atto stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è libero su tre lati e contiguo, sul lato sud a un altro edificio ed ha struttura verticali in muratura portante. Al piano terra, i soffitti sono intonacati, mentre la copertura presenta strutture portanti in legno a vista. Le facciate sono rifinite con intonaco sull'intero lato est e sulla parte superiore degli altri lati. Al piano terra quest'ultime facciate sono in muratura di pietrame a vista, anche se non è chiaro se si tratti di un rivestimento. I due tipi di finitura (intonaco e pietre) sono fra loro separate da una tettoia in legno che si estende su tutto il lato ovest e continua su quello nord. Le pavimentazioni esterne sono in porfido con posa ad "opus incertum", mentre quelle interne sono in ceramica, incluso il bagno, i cui rivestimenti seguono lo stesso materiale. Le scale sono rivestite entrambe in cotto. Gli infissi interni ed i serramenti esterni sono in legno e tutte le aperture esterne sono dotate di inferriate di sicurezza apribili. I soffitti al piano terra, intonacati, risultano in condizioni mediocri, così come le pareti interne, realizzate in parte con laterizi forati e in parte con strutture in cartongesso. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio e un generatore di calore collocato in un piccolo vano in muratura sulla facciata est, accessibile dall'esterno. L'impianto elettrico utilizza tubazioni corrugate flessibili in PVC, posate sotto intonaco o pavimento, ed è dotato di un interruttore differenziale magnetotermico. L'altezza interna al piano terra è di circa 3,55 mt., mentre i vani soffitta al piano primo presentano altezze variabili da circa 1,95 mt. a circa 3,23 mt.. Per maggiori dettagli sulle caratteristiche tecniche, si rimanda alle schede di analisi 1, 2 e 3 allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/11/2019

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto, registrato a Pistoia al n. 7580 serie 1T, è stipulato tra la sig.ra **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis **** per la durata di anni 19 (diciannove) dalla data di sottoscrizione (21/11/2019) ed alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di n. 2 (due) anni, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sugli stessi le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza di detta comunicazione il contratto è da intendersi risolto. Il canone annuo stabilito in detto contratto è € 1.800,00 da pagarsi entro il giorno 23 di ogni mese.

La locazione ha data certa e questa risulta posteriore al pignoramento, inoltre eccede i nove anni e non essendo stata trascritta anteriormente al pignoramento non è opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Si precisa che l'immobile è occupato da arredi, oggetti e suppellettili varie ed abitato da persone di diverse nazionalità e da ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio territoriale di Pescia, non risultano essere registrati altri atti di locazione o comodato per il mappale 398 del foglio 34 in oggetto oltre quello sopra indicato come risulta dalla comunicazione PEC ricevuta dalla stessa AdE il 04.12.2024, con numero 85309 sul registro generale.

Tuttavia, da informazioni assunte è emersa l'esistenza di un ulteriore contratto di locazione abitativa agevolata, registrato l'11.02.2020 al nr. 00091 - serie 3T e codice identificativo TZV20T0007870000F, stipulato il 06.02.2020 a Ponte Buggianese tra il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** quale presidente pro tempore della **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis **** alla via **** Omissis ****, con p.iva **** Omissis ****. La durata indicata nel contratto è di anni 3 (tre) dal 10.02.2020 al 09.02.2023, prorogato di diritto di due anni, e quindi con ulteriore scadenza 09.02.2025. Il contratto riporta inoltre all'art. 3 "Durata" che (...) Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di detta comunicazione il contratto è rinnovato alle stesse condizioni. (...).

Il suddetto contratto sembrerebbe registrato l'11.02.2020 al nr. 00091 - serie 3T e codice identificativo TZV20T0007870000F.

Alla luce di queste informazioni raccolte il sottoscritto ha richiesto un aggiornamento delle verifiche, a seguito del quale l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso, in data 21.01.2025, una nota integrativa alla precedente istruttoria relativa al procedimento del Tribunale di Pistoia n. 201/2024. Nella suddetta nota l'Agenzia ha

dichiarato che (...) alla data del 20.01.2025 non risultano registrati dal soggetto sopra indicato (ndr: Giracello Andrea, codice fiscale GRCNDR96M04G491W) contratti aventi ad oggetto l'immobile descritto, ad eccezione di quanto già comunicato in relazione al contratto 2019/1t/7580 in cui lo stesso interviene nel ruolo di aente causa (...).

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 08/05/1992 al 10/07/2003	**** Omissis ****	compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Lenzi Ciro	08/05/1992	34556	14637		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria di Pescia	16/05/1992	2037	1350		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/07/2003 al 04/01/2025	**** Omissis ****	Cessione di diritti a titolo oneroso					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Raffaele Lenzi	10/07/2003	38.314	19.600		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria di Pescia	17/07/2003	3998	2523		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 22/05/2009

Reg. gen. 2375 - Reg. part. 481

Quota: 1/1

Importo: € 258.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Lenzi

Data: 10/07/2003

N° repertorio: 38315

N° raccolta: 19601

Note: Grava sugli immobili in Monsummano Terme rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 34 mappale 398, categoria A/3, vani 9. (...) In considerazione del fatto che, sulla base della compravendita stipulata ai miei rogiti in data 10 luglio 2003, repertorio n. 38314, registrata a Pescia il 18 luglio 2003 al n. 302 e trascritta a Pescia in data 17 luglio 2003 al n. 2523 R.P., la signora **** Omissis **** risulta unica proprietaria del bene di cui al quadro B), e che risulta evidente l'intenzione delle parti di assoggettare ad ipoteca l'intero bene, la presente nota è presentata in ripetizione della precedente iscritta a Pescia in data 23 luglio 2003 al n. 941 R.P.".

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 13/07/2023

Reg. gen. 3980 - Reg. part. 531

Quota: 1/1

Importo: € 258.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Lenzi

Data: 10/07/2003

N° repertorio: 38315

N° raccolta: 19601

Note: Ipoteca di rinnovazione di quella iscritta il 23.07.2003 al n. 941 R.P.. Grava sugli immobili in Monsummano Terme rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 34 mappale 398, categoria A/3, vani 9.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2009

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1045

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in Monsummano Terme rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 34 mappale 398, categoria A/3, vani 9.

- **locazione ultranovennale**

Trascritto a Pescia il 26/11/2019

Reg. gen. 5705 - Reg. part. 3923

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: grava su immobili in Monsummano Terme rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 34 mappale 398, categoria A/3, vani 9. (...) Il contratto è stipulato per la durata di anni 19 (diciannove) dalla data odierna ed alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di n. 2 (due) anni, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sugli stessi le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza di detta comunicazione il contratto e' da intendersi risolto (...)

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 25/10/2024

Reg. gen. 6217 - Reg. part. 4137

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in Monsummano Terme rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 34 mappale 398, categoria A/3, vani 9.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico di Monsummano Terme l'immobile è compreso in zona classificata come "B0, Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale (art. 56 delle N.T.A.). Queste zone individuano le aree ed i tessuti a prevalente destinazione residenziale che per la particolare collocazione nell'ambito urbano o per il valore del contesto in cui sono inserite rivestono un interesse ambientale e richiedono di conseguenza una specifica attenzione.

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.

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 ed è stata attestata l'abitabilità il data 07.03.2019 prot. 0004627, P.E. 18/2019.

Per l'immobile oggetto della presente relazione, sono risultati i precedenti edilizi di seguito elencati: - Scia prot. 24982 del 24.12.2018 (P.E. 104-2018) per rinforzo strutturale di pensilina, presentata da Nunciata Carlino;

- Attestazione di conformità in sanatoria - Permesso di costruire in sanatoria n. 88 del 19.12.2018 (P.E. 17-2018) per modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso residenziale, intestata a Nunciata Carlino e rilasciata il 24.12.2018;

- Concessione Edilizia n. 31 del 05.03.1983 per costruzione di un fabbricato colonico, rilasciata a Tognozzi Daniela.

Durante il sopralluogo, di tipo ricognitivo-speditivo, è stata accertata una modesta difformità, emersa dalla lettura dei grafici dei titoli edilizi sopra riportati e riscontrabile dal confronto con lo stato di fatto, ovvero l'assenza di un muro tramezzo nella soffitta sul lato sud del piano primo.

In merito alla sua regolarizzazione, a parere del sottoscritto è opportuno, più semplice e conveniente effettuare il ripristino dello stato dei luoghi mediante la ricostruzione della parete mancante, operazione che consente di tornare alla situazione originaria e quindi conforme dal punto di vista sia edilizio-urbanistico che catastale. Il costo delle opere di ricostruzione della parete è stimabile in € 700,00 a corpo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico della ditta **** Omissis **** del 20.12.2017;
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico-sanitario-tubazione gas della ditta termoidraulica **** Omissis **** n. 3-2019 del 27.02.2019.

Dal contratto di locazione stipulato il 06.02.2020 emergono i valori dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile, sebbene non siano noti gli estremi di presentazione. L'APE riporta una classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica (IPE) pari a 347,75 kWh/mq annui. Tuttavia, nella pratica edilizia relativa all'attestazione di agibilità, è allegato un altro APE, con data precedente, trasmesso alla Regione Toscana tramite PEC il 13.02.2019. Questo secondo attestato indica una classe energetica "F" con un IPE di 224,15 kWh/mq annui.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

• **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT) - via del Porto 344/D

L'unità immobiliare, libera su tre lati e sviluppata da terra a tetto, è destinata a civile abitazione e rappresenta la porzione terminale nord di un più ampio complesso residenziale situato in via del Porto 344/D, località Uggia, nel Comune di Monsummano Terme (PT). L'immobile si sviluppa su due livelli ed è accessibile attraverso una diramazione laterale di via del Porto, che conduce a uno slargo non pavimentato. Da questo punto un cancello carrabile ed uno pedonale permettono l'ingresso alla proprietà, circondata su tre lati da un resede esclusivo. La distribuzione interna degli spazi è così organizzata: - al piano terra soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere singole, due bagni, due disimpegni e un ripostiglio sotto scala. Il piano primo, raggiungibile tramite due scale (una collocata sul lato nord e l'altra sul lato est del fabbricato), comprende quattro vani soffitta, tre disimpegni e un ampio bagno. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 398, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 194.914,35

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Una analisi dettagliata, analitica, è riportata nelle schede indicate alla presente e alle quali si rimanda (schede 1, 2 ed in particolare 3). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, considerati liberi da ogni gravame ed a prescindere dalle formalità negative e liberamente commerciabile. Il valore di base assunto tiene conto dell'incidenza degli accessori e di quant'altro. Viene di seguito fornita la valutazione dello stato di fatto dell'immobile. La stima effettuata dal sottoscritto utilizzando il metodo di comparazione diretta su immobili simili, tiene conto dei prezzi medi di mercato oggettivamente riscontrati, sia per indagini effettuate in loco, che per conoscenza diretta ed i prezzi assunti sono stati oggetto di adeguamento all'effettiva situazione dell'immobile, in particolare i reali elementi caratterizzanti, lo stato di conservazione e manutenzione; questi elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile sono riscontrati nelle schede di rilievo 1, 2 e 3 sopra citate. Non essendo stato possibile rintracciare copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili è stata compiuta una ricerca sul borsino immobiliare ed alcune agenzie immobiliari della zona con gli esiti di seguito descritti. Le valutazioni emerse dall'applicativo reso disponibile sul web dal borsino immobiliare (<https://www.borsinoimmobiliare.it>) per l'immobile oggetto della presente esecuzione sono state le seguenti: - Valore minimo: 154.840,00 Euro (pari a 608,00 Eu/mq) - (valore minimo di zona 974,00 Euro/mq); - Valore medio: 171.941,00 Euro (pari a 675,00 Eu/mq) - (valore medio di zona 998,00 Euro/mq); - Valore massimo: 189.043,00

Euro (pari a 742,00 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.022,00 Euro/mq).

Dalle pubblicazioni delle agenzie immobiliari di unità abitative con tipologia e caratteristiche similari a quello oggetto della presente esecuzione sono stati selezionati gli ulteriori seguenti esempi:

- Cintolese - Monsummano terme, villa bifamiliare libera su quattro lati con giardino allo stato grezzo L'immobile è situato in una zona residenziale del Comune di Monsummano Terme, nella frazione di Cintolese, a pochi passi da tutti i principali servizi e dal centro del paese. circa 180,00 mq, composto da 5 locali, 2 servizi igienici, cucina abitabile e terrazzo, Classe energetica G, Euro 155.000,00 - €/mq 861,00 (Tecnocasa);

- Comune di Monsummano Terme, aperta campagna, casa colonica con due ingressi indipendenti con 3.000 metri di giardino intorno di mq 220,00 circa, in parte abitabile ed in parte da rifinire, Classe energetica F, Euro 195.000,00 - €/mq 886,00 (Immobiliare Mondocasa);

- Comune di Monsummano Terme, località Uggia, complesso immobiliare composto da appartamento al primo ed ultimo piano con magazzino sottostante di circa 150,00 mq e piazzale frontale. Interno composto da ingresso, soggiorno con camino e terrazzo, cucinotto, due camere, studio e bagno, oltre a soffitta rifinita praticabile con accesso indipendente al piano superiore, Il tutto corredato da terreno di circa 300 mq sul retro del magazzino. Superficie complessiva 265,00 mq classe energetica: F, Prezzo: € 185.000,00 - €/mq 698,00 (Casapistoia.it);

Si è poi effettuato un aggiuntivo riscontro selezionando dal sito web delle aste giudiziarie (www.astegiudiziarie.it) le seguenti esecuzioni che trattano immobili nella stessa zona, con tipologia e caratteristiche similari a quello oggetto della presente esecuzione:

- Fabbricato via Fonda n. 356, Monsummano Terme (PT) composto da Bene 1: terratetto ad uso civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra, mq 264,00; Bene 2: terratetto ad uso civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra, mq 191,00 per un totale di 455,00, offerta minima € 405.000,00, €/mq 890,00 (cod. A4318182);

- Fabbricato di civile abitazione da terra tetto e isolato su quattro lati con annesso resede esclusivo circostante di circa mq 950, sito in Ponte Buggianese (PT), località Anchione, composto: al piano terra da ampio ingresso centrale dal quale hanno accesso 4 vani; completano il piano terra un wc sottoscala. Tramite scala interna localizzata in fondo all'ingresso si accede al piano superiore composto da 4 grandi vani oltre bagno, dei quali 3 utilizzati a locali deposito ed uno a camera, mq 228,00 di superficie, € 132.000,00 ovvero €/mq 579,00 (cod. A4312009);

Si allegano alla presente alcuni estratti di pubblicità di agenzie immobiliari.

Dall'esame dei suddetti valori è emerso prezzo unitario medio di Euro/mq 765,00, inferiore al valore base più basso indicato da OMI. Mi preme evidenziare che i prezzi di pubblicità delle agenzie immobiliari sono notoriamente superiore ai valori effettivi di vendita, poiché si tratta di prezzi di richiesta e quindi punto di partenza di trattative commerciali nel libero mercato, che normalmente approdano a prezzi inferiori a negoziazione conclusa, soprattutto di questi tempi in cui il mercato si presenta ancora asfittico, seppur con leggeri segnali di ripresa. Ad ulteriore riprova il valore individuato da sottoscritto è stato poi confrontato con il valore indicato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "OMI" ed ulteriormente rielaborato e adeguato attraverso un algoritmo composto da coefficienti e parametri correttivi che tengono conto della categoria catastale, l'ubicazione, la classe demografica del Comune, il livello di piano, la vetustà e lo stato di conservazione (vedi scheda n. 3).

Considerando poi l'ipotesi dei costi di rimessa in pristino sopra indicati, si scorpora dal valore dell'immobile la cifra indicata ed il valore di stima dell'immobile è Euro € 194.914,35 - Euro 700,00 = Euro 194.214,35.

Da quanto sopra, lo scrivente Dott. Arch. Paolo Caggiano, iscritto al n. 361 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia, ritiene che il più probabile valore di mercato del fabbricato sopra descritto, considerato libero da ogni gravame e liberamente commerciabile, sia di 195.000,00 €(centonovantacinquemila euro) in conto tondo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Monsummano Terme (PT) - via del Porto 344/D	254,79 mq	765,00 €/mq	€ 194.914,35	100,00%	€ 194.914,35
Valore di stima:					€ 194.914,35



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le operazioni peritali hanno avuto luogo mediante: -sopralluoghi e misurazioni presso l'immobile in data 10 dicembre 2024; -indagini presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 9 gennaio 2025; -indagini, colloqui e verifiche documentali presso gli archivi del Comune di Monsummano Terme in data 10 dicembre 2024; -indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi catastali, in data 14, 18 e 21 novembre 2024; -indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi di pubblicità immobiliare, in data 2 gennaio 2025;



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 28/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caggiano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di provenienza - atto di cessione di diritti e precedente compravendita e locazioni (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale e strumento urbanistico (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Schede 1, 2 e 3, riepilogativa, di rilievo e di valutazione (Aggiornamento al 02/01/2025)





✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria (Aggiornamento al 18/11/2024)

✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 18/11/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - documentazioni e certificazioni varie e copia contratti di locazione

✓ N° 1 Altri allegati - estratti pubblicità agenzie

